

Bedrijvenpark Oudeland

fase 2

Stedenbouwkundig plan
Inrichting openbare ruimte
Beeldkwaliteitplan

CONCEPT

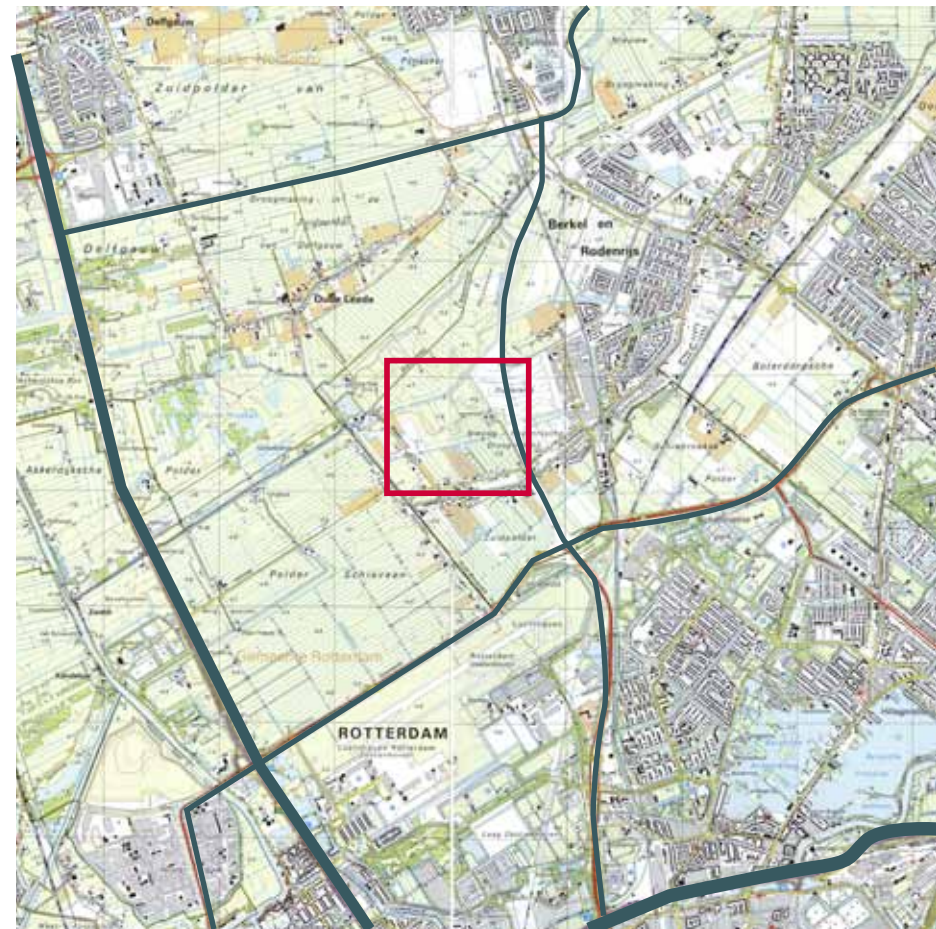




Project:
Stedenbouwkundig plan
Inrichting openbare ruimte
Beeldkwaliteitplan

Bedrijvenpark Oudeland fase 2
Gemeente Lansingerland

Datum:
16 oktober 2009



1. Inleiding **5**

2. Context **7**

Ligging plangebied 7

Masterplan 7

3. Stedenbouwkundig plan **9**

Planopzet 9

Water 10

Hoofdontsluiting 11

Fietsverkeer 11

Parkeren 11

Openbaar vervoer 11

Kunstpad 12

Bouwhoogte 12

Bebouwingspercentage 13

Milieuzonering 13

Rooilijnen en erfgrenzen 14

Openbaar groen 14

Stedenbouwkundige accenten 15

Duurzaamheid en parkmanagement 15

Proefverkaveling 17

4. Openbare ruimte **19**

Boomstructuur 20

Verharding 21

Verlichting 22

Kunstwerken 22

Straatmeubilair 23

Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen 23

Profielen 24

5. Beeldkwaliteit **31**

Plandelen 31

HOGE AKKERS **32**

LAGE AKKERS **36**

DE ZOOM **40**

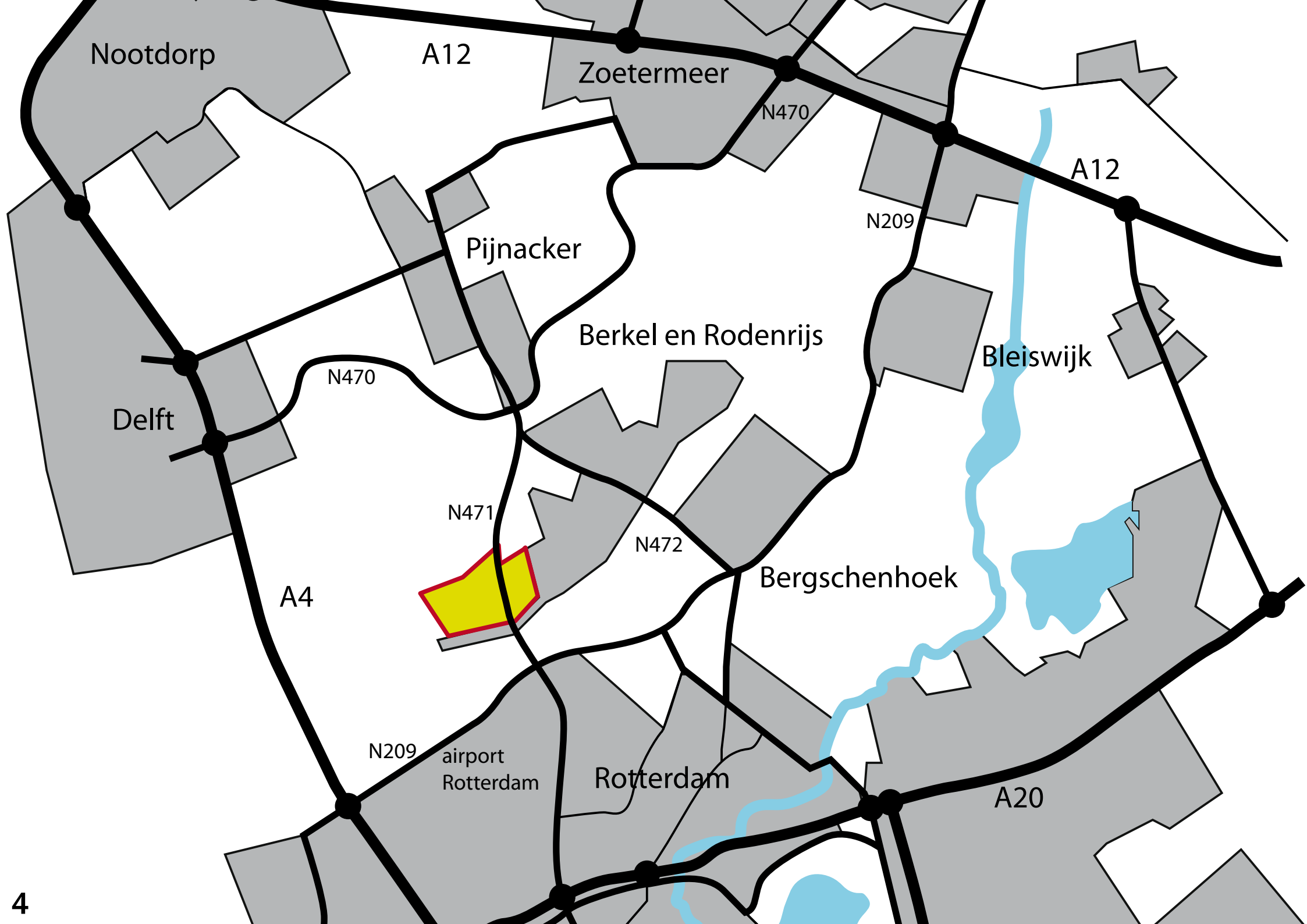
WESTPLAAT **44**

OOSTPLAAT **48**

HET ERF **52**

DE BOERDERIJ **56**

Colofon **61**



Nootdorp

A12

Zoetermeer

N470

A12

N209

Pijnacker

Berkel en Rodenrijs

Bleiswijk

N470

Delft

N471

N472

Bergschenhoek

A4

N209

airport
Rotterdam

Rotterdam

A20

1. INLEIDING

De gemeente Lansingerland ontwikkelt het bedrijvenpark Oudeland. Een modern kwalitatief hoogwaardig en duurzaam, maar vooral een functioneel bedrijventerrein. De ligging binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda is erg gunstig; aan de provinciale weg N471 die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. Ook vormen de directe nabijheid van vliegveld Rotterdam Airport en de nabijgelegen economische centra een goede uitvalsbasis voor zowel lokale als regionale bedrijven. Inmiddels hebben nationale en internationale bedrijven kavels afgenomen in fase 1 van het park, waarmee het goede vestigingsklimaat wordt onderschreven.

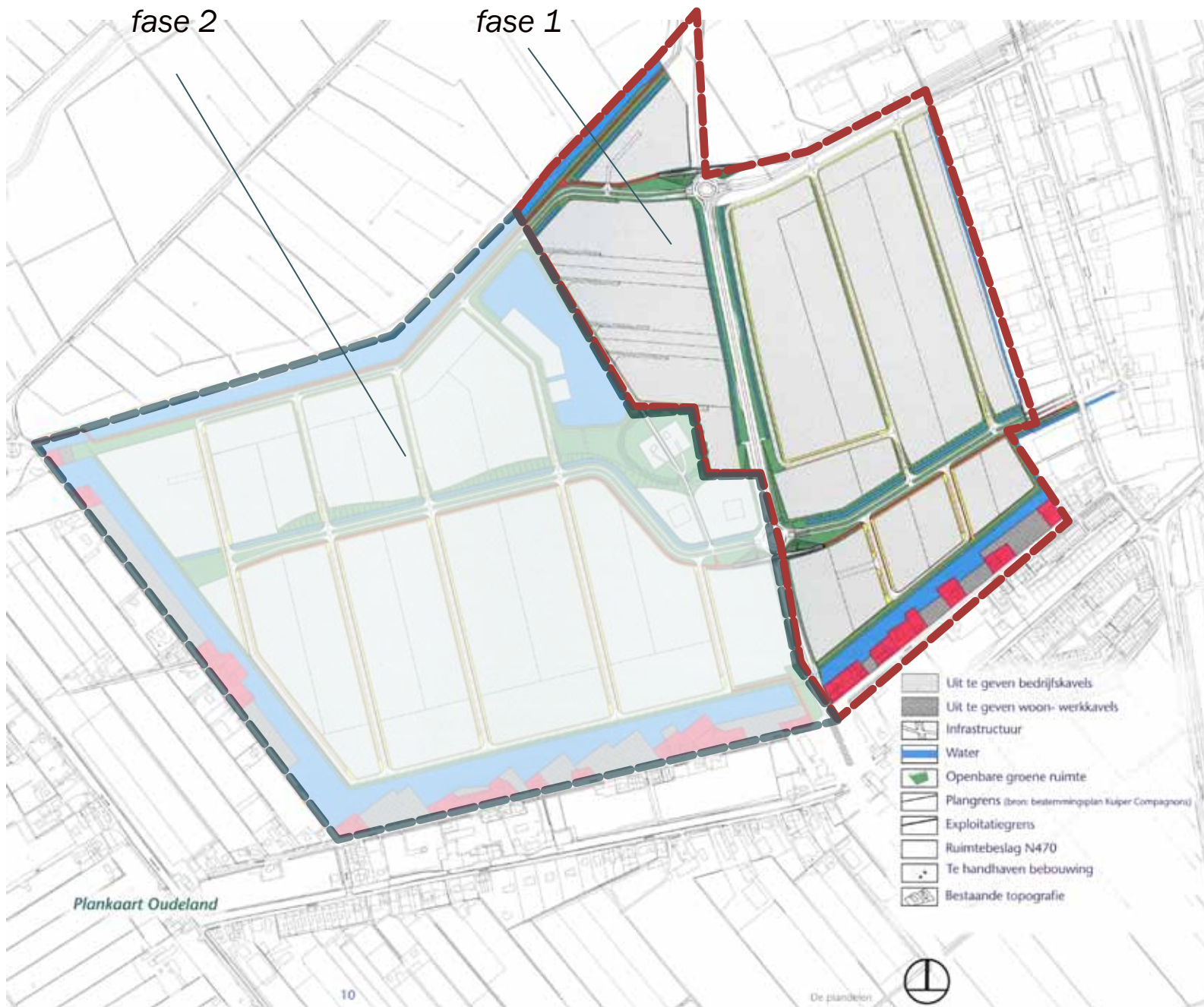
Het totale bedrijvenpark heeft een omvang van ca. 120 ha (bruto uitgeefbaar) en wordt in twee fasen gerealiseerd. Momenteel is de eerste fase volop in ontwikkeling en vindt uitgifte van de kavels plaats. Voordat tot uitgifte wordt overgegaan, worden te ontwikkelen plannen getoetst op ruimtelijke invulling en gebruik. Kwaliteit en representativiteit van het bedrijvenpark zijn belangrijke uitgangspunten naast een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is de inzet van alle betrokken partijen nodig.

Voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Oudeland is in 2002 een bestemmingsplan vastgesteld en is een Masterplan en een Beeldkwaliteitplan gemaakt. In het Masterplan (juli 2004) staan de ambities en uitgangspunten beschreven die de gemeente Lansingerland bij de ontwikkeling van dit terrein nastreeft. Het bestemmingsplan biedt de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten waarbinnen bedrijfslocaties kunnen worden ontwik-

keld. Het Beeldkwaliteitplan (fase 1, mei 2005) biedt aanvullende voorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie en handhaving van de ruimtelijke kwaliteit van de eerste fase van het gebied.

In 2008 is de voorbereiding gestart voor een herziening van het geldende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan voor fase 2. Bij de herziening wordt in hoofdlijnen aangesloten op het bestemmingsplan uit 2002. Voor de tweede fase van de uitvoering van het bedrijvenpark worden de eerder geformuleerde randvoorwaarden bijgesteld. Dit mede omdat uit de ervaringen van de eerste fase bleek dat het plan op een aantal onderdelen diende te worden aangepast.

Dit boekwerk is de stedenbouwkundige uitwerking en het beeldkwaliteitplan voor de tweede fase van het bedrijvenpark. Voor de eerste fase blijft het Beeldkwaliteitplan uit 2005 van kracht. Dit boekje beschrijft in vijf hoofdstukken de relatie met de omgeving, de ruimtelijke inrichting en de randvoorwaarden en toetsingscriteria. Het hierna volgende hoofdstuk geeft de context van dit plan aan. Hier wordt de relatie met eerdere plannen, zoals het Masterplan en het Beeldkwaliteitplan voor de eerste fase, beschreven. Hoofdstuk drie beschrijft het stedenbouwkundig plan voor de tweede fase. Het vierde hoofdstuk is gewijd aan de inrichting van de openbare ruimte van fase 2. De openbare ruimte is een belangrijke ruimtelijke drager van het plan. Hoofdstuk vijf beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitscriteria. Met deze onderdelen wordt een beeld gevormd van de tweede fase van Oudeland en geeft het de aanzet tot de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark.



2. CONTEXT

Ligging plangebied

Bedrijvenpark Oudeland is gelegen binnen een zeer dynamische regio. Deze regio ontwikkelt zich snel. Dit uit zich in een groot aantal nieuwbouwwijken in onder andere Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Pijnacker. Daarnaast zijn recent de Randstadrail, de Hogesnelheidslijn en de provinciale weg N471 aangelegd. Deze weg legt een directe verbinding tussen Delft, Rotterdam en Zoetermeer.

Midden tussen al deze ontwikkelingen ligt bedrijvenpark Oudeland aan de westkant van Berkel en Rodenrijs. Het bedrijvenpark wordt in het noorden begrensd door de Bovenvaart, in het oosten door het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs, in het zuiden door de Zuidersingel en in het westen door de Molenweg. Het bedrijvenpark Oudeland is direct aan of in de directe nabijheid gelegen van de belangrijkste autoroutes van en naar de gemeente Lansingerland: de Oudelandselaan, de N471 en de N209. Daarnaast ligt het bedrijvenpark ideaal in de Zuidhollandse regio met in de directe nabijheid vliegveld Rotterdam Airport, Rotterdam, Delft en Zoetermeer en via de N470/471 heeft het een directe verbinding met de rijkswegen A13, A12 en A20.

Het oorspronkelijke plangebied werd gekenmerkt door een open polderlandschap, verkaveld in noordwestelijke richting. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Bovenvaart, onderdeel van Delflands Boezem, met bijbehorende kade en haaks daarop de ontwateringssloten. Het terrein zelf kent twee bijzondere ruimtelijke elementen: het boerderijcluster als agrarisch relict en een

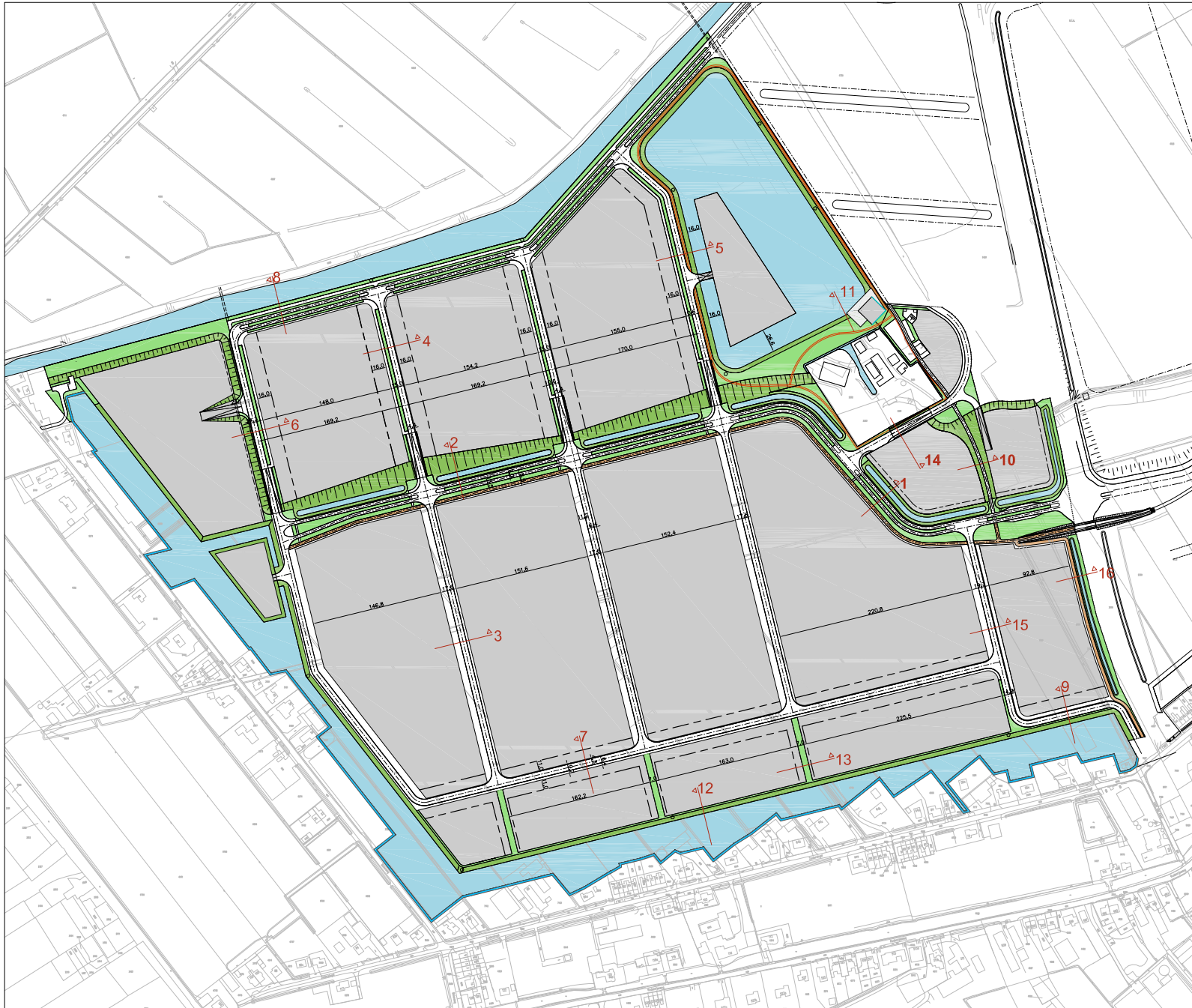
landschappelijk element, de steilrand, die het aanwezige hoogteverschil van 2.65 meter tussen het hoger en lager gelegen deel in het plangebied markeert.

Bij de herinrichting van het terrein zijn deze gebiedskenmerken als uitgangspunt genomen.

Masterplan (juli 2004)

Het Masterplan voor Oudeland is opgeknipt in twee fasen. Het hiernaast afgebeelde Masterplan Oudeland laat de twee fasen zien. Fase 1, hoofdzakelijk betrekking hebbend op het oostelijk deel van het plangebied is reeds gerealiseerd of in uitvoering. Fase 2 heeft hoofdzakelijk betrekking op het gebied ten westen van de N471. In fase 2 wordt een aantal wijzigingen en bijstellingen aangebracht ten opzichte van het eerder vastgestelde Masterplan. Deze worden mede ingegeven door ervaringen bij de ontwikkeling en uitgifte van de eerste fase. In dit document wordt op een en ander nader ingegaan. De grijze en groene printplaat, de benamingen voor respectievelijk het lage en hoge deel uit het masterplan, zijn in fase twee lage en hoge akkers genoemd.

De zuid- en westrand aan de Zuidersingel en de Molenweg vormen een afzonderlijk deel van Oudeland. Voor deze zone wordt uitgegaan van een menging van woonpercelen en woonwerk kavels, waarbij wordt aangesloten op de veelal kleinschalige bebouwing in het lint.



Legenda



- water
- openbaar
- grasland
- openbaar groen met talud
- baan (met weg) / trottoir
- betoon
- roofter
- verkeersbord / verkeers
- bakje en prullenbak
- profiel
- schandaal
- brug
- tunnel
- kunststof
- afgrensing fase II
- bestaande bebouwing
- maatvoering
- openbare openbaar en water
- topografische structuur ondergrond

stedebouwkundig
replan

Oudeland Fase II

schief : 1:2000
 tekeningnummer : 1.1
 projectnummer : 0800047
 projectleider : STAN
 tekenaar :
 bestel : 080047 - 12-10-2009

gemeente **Lansingerland**

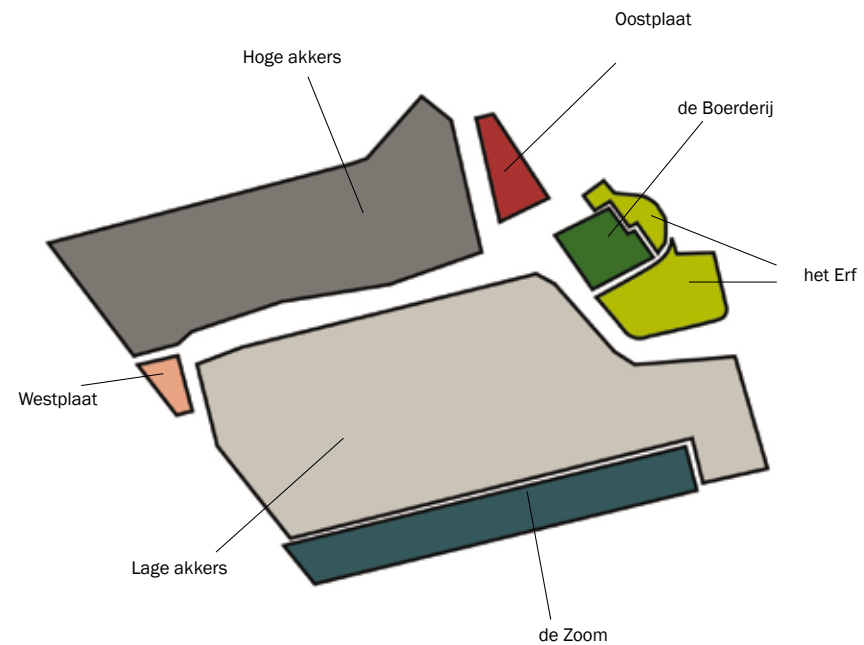
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Planopzet

Zowel de genoemde omgevingskenmerken als de aanwezige bijzonderheden op het terrein vormen aanknopingspunten voor de planopzet. Er is aangesloten op de noordwest gerichte kavelstructuur door bouwpercelen van circa 150 meter breed haaks op de noordelijke boezemvaart te ontwerpen. Binnen deze noordwest gerichte verkaveling is er in het plan een geleiding van zuid naar noord aangebracht, waarbij de steilrand de overgang vormt. Het noordelijke hoger gelegen deel, dat grenst aan het open polderlandschap, krijgt binnen deze geleiding een groener karakter dan het wat dichtter bebouwde en lager gelegen zuidelijke deel. De centrale ontsluitingsweg van het bedrijvenpark (de Marconisingel) is tussen het hoge en het lage deel gesitueerd en sluit ten zuiden van het boerderijcluster aan op de N471. Door middel van bebouwingsaccenten en verplichte bebouwingsgrenzen wordt de centrale ontsluitingsroute ruimtelijk begeleid.

De boerderijkavel behoudt in het plan zijn groene karakter en zal voor het overgrote deel bestaan uit de reeds aanwezige agrarische bebouwing. Percelen die direct rond het boerderijcluster liggen dienen eenzelfde groene uitstraling te verkrijgen en zullen in vergelijking met de overige percelen een lager bebouwingspercentage krijgen, zodat het cluster niet volledig ingeklemd wordt door bedrijfspanden. Ten noorden van het boerderijcluster ligt een waterplas van formaat. Deze waterpartij draagt bij aan de landschappelijke overgang van het groene hart van Oudeland naar het open polderlandschap aan de noordzijde.

De zuid- en westrand van het bedrijvenpark vormen de overgang van het bedrijvenpark naar de woon- en werkmilieus aan de Zuidersingel en Molenweg, en naar de woongebieden van het lint. Binnen deze zone is het mogelijk woonwerkkavels en woonkavels te realiseren. Tussen het bedrijvenpark en de randzones langs de Molenweg en Zuidersingel is een duidelijke overgang gecreëerd door middel van een royale watergang.



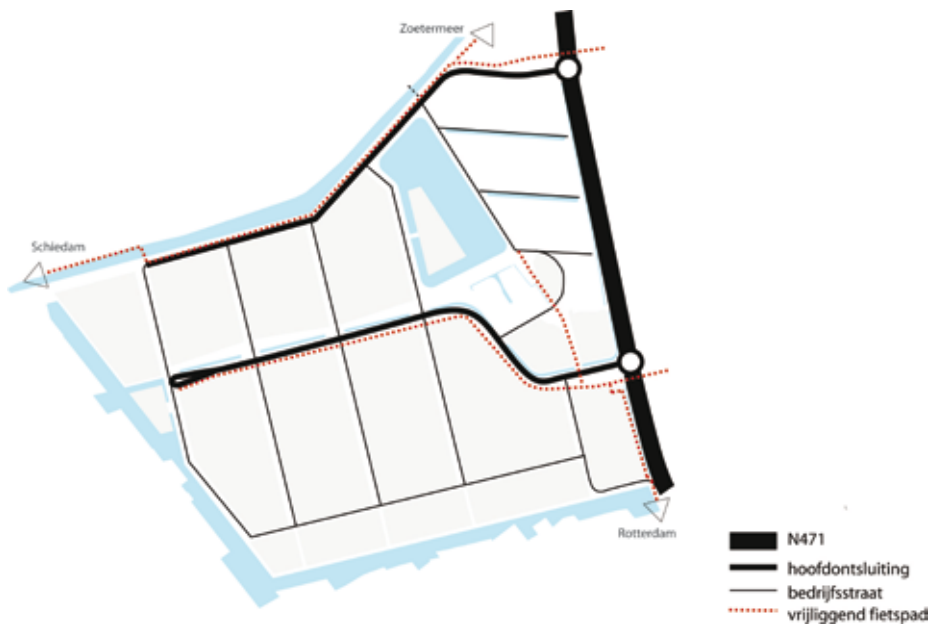


Water

Aan de randen van en midden op het bedrijvenpark is voorzien in oppervlaktewater. De bestaande boezemvaart aan de noordzijde blijft gehandhaafd. Aan de west- en zuidzijde worden nieuwe waterlopen aangelegd als buffer tussen het bedrijvenpark en de (woon)bebouwing van de Molenweg en de Zuidersingel. Aan de oostzijde van fase 2 is voorzien in een waterplas. Deze zorgt voor meer ruimte aan de noordwestzijde van het boerderijcluster en markeert de overgang tussen de eerste en tweede fase. Het water in het bedrijvenpark wordt benut om door middel van eilanden stedenbouwkundige accenten te creëren. Deze markeren het bedrijvenpark en begeleiden de centrale ontsluitingsroute.

Rondom de boerderij zijn de bestaande watergangen ingezet om een logische landschappelijke overgang te maken met de directe omgeving en het bedrijvenpark.





Hoofdontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via twee rotondes op de N471. Via de hoofdontsluitingswegen (de Nobelsingel en de Marconisingel), met twee gescheiden rijbanen en vrijliggende fietspaden, kan men de bedrijfsstraten bereiken. Alle bedrijven in fase 2 hebben hun entree aan deze bedrijfsstraten. Direct vanaf de hoofdontsluiting bevinden zich dan ook geen in- en uitritten voor bedrijven. De hoofdontsluitingswegen zijn oost-west georiënteerd, de bedrijfsstraten noord-zuid. Het onderscheid tussen de wegen is hierdoor helder, wat de oriëntatie vergroot.

Fietsverkeer

Onder de N471 liggen twee fietstunnels, evenwijdig aan de twee hoofdontsluitingswegen (de Nobelsingel en de Marconisingel). Langs deze hoofdwegen liggen vrijliggende fietspaden, waarmee een veilige verkeersscheiding aanwezig is op de drukste wegen van het bedrijvenpark.

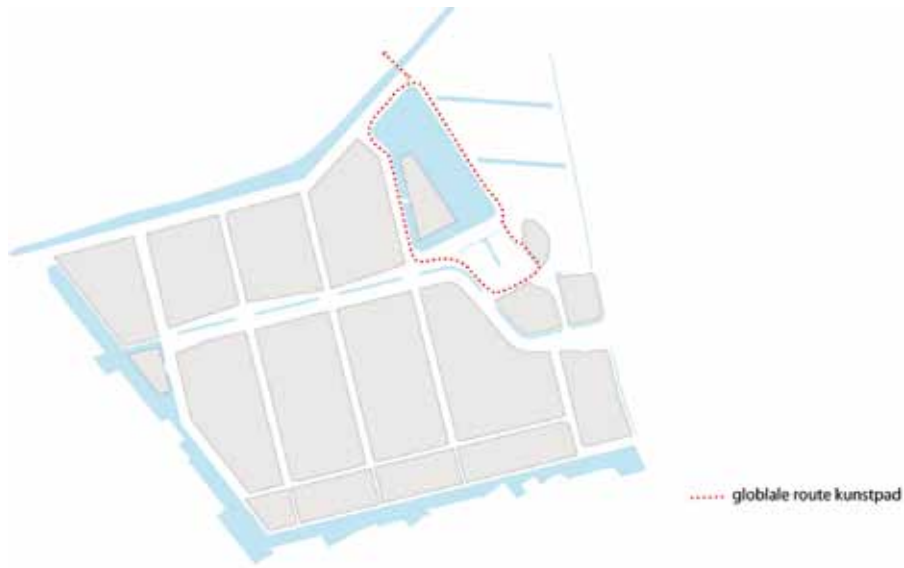
Vanuit de zuidelijk gelegen tunnel is een directe doorsteek voor fietsers mogelijk naar het groene centrale deel van Oudeland. Aan de noordzijde sluit het vrijliggende fietspad, gelegen langs de Bovenvaart, aan op het regionale en recreatieve fietsnetwerk.

Parkeren

Het autoparkeren vindt plaats op eigen terrein. De ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van het parkeren is van groot belang. Voor de geldende parkeernormen wordt de ASVV II van het CROW gehanteerd. Het laden en lossen dient zoveel mogelijk naast of achter het hoofdgebouw op eigen terrein te worden uitgevoerd. Dit om zorg te dragen voor een kwalitatief goede uitstraling van de bedrijven naar het openbaar gebied. Uitzondering op het openbaar parkeren zijn de parkeerplaatsen voor het restaurant. Ten zuiden van het restaurant aan de Laan van Koot komen enkele openbare parkeerplekken ten behoeve van het restaurant.

Openbaar vervoer

Op korte afstand van het bedrijvenpark bevinden zich twee haltes van de Randstadrail (halte Rodenrijk en halte Westpolder). Bij de regionale vervoermaatschappij is het belang van een busverbinding onder de aandacht gebracht. Wellicht dat in het kader van parkmanagement op termijn bedrijfsgeoriënteerd (openbaar) vervoer mogelijk is.



Kunstpad

In het kader van het kunstproject “Gebakken Landschap” zijn afspraken gemaakt over de aanleg van een kunstpad op het bedrijventpark. De uitvoering vindt plaats met gebakken klinkers, die zijn vervaardigd met klei uit het gebied van Oudeland. Het kunstpad wordt rond het centrale deel, het Boerderijcluster, aangelegd. Vervolgens maakt het een ronde langs de noordelijk gelegen waterplas en gaat het via een brug over de Bovenvaart het noordelijk gelegen polderlandschap in. Door middel van een aantal “woordobjecten” wordt verwezen naar de oorsprong van Oudeland. Het kunstpad is niet alleen een kunstuiting, het kan goed gebruikt worden als aantrekkelijke wandelroute voor bijvoorbeeld een lunchwandeling.

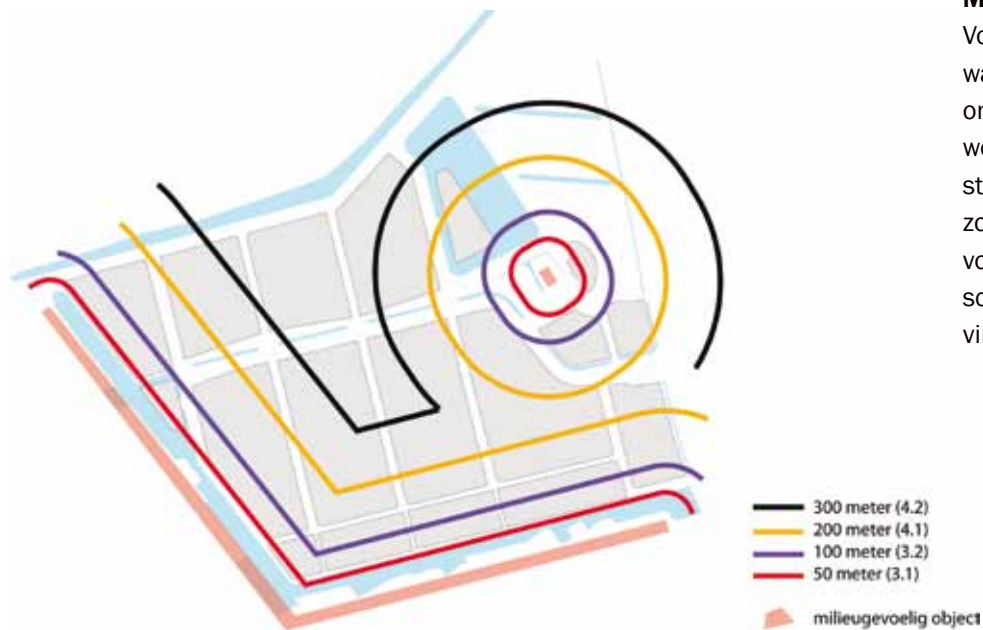
Bouwhoogte

Binnen het plangebied geldt een minimale en een maximale bouwhoogte. Voor het grootste deel is een bouwhoogte van minimaal 7 meter en maximaal 12 meter toegestaan. Op de Oostplaat is een hoogteaccent tot 20 meter toegestaan. In de plandelen de Zoom en de Boerderij is een minimale hoogte van 4 en een maximale hoogte van 8 meter toegestaan. Zo vormen de bedrijven in de Zoom een vloeiende overgang met de woonbebouwing aan de Zuidersingel. De bebouwing in de Boerderij is kleinschalig en heeft een heel andere verschijningsvorm en functie dan de rest van het gebied. Hier past een lagere bebouwing beter bij.



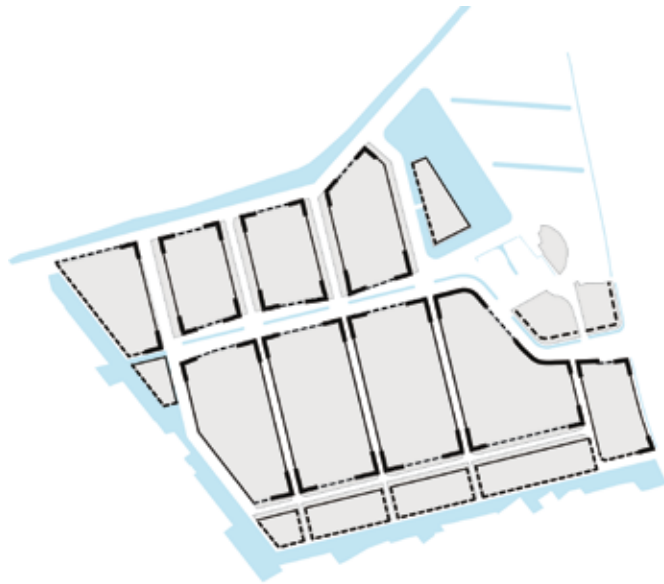
Bebouwingspercentage

Voor de kavels op het Erf geldt een maximaal bebouwingspercentage van 30%. Dit is een randvoorwaarde en daarmee een harde eis. Het Erf heeft een groen en open karakter. Met een bebouwingspercentage van maximaal 30% en eisen ten aanzien van de situering van de bebouwing blijft de openheid gewaarborgd. Voor de overige kavels geldt als uitgangspunt dat ze voor minimaal 20% bebouwd moeten zijn.



Milieuzonering

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een inwaartse zonering waarbij de “lichtere” bedrijven aan de randen worden gepositioneerd en de “zwaardere” bedrijven meer in het centrale deel worden gepositioneerd. Door het aanhouden van voldoende afstand tussen “hinderlijke” bedrijven en milieugevoelige zones, zoals de woonbebouwing langs de Zuidersingel en de eventuele voorziening(en) op de boerderijkavel, kunnen milieuplanologische problemen, in samenhang met de sectorale milieuwetgeving worden voorkomen.



- verplichte bouwgrens 100% bebouwd
- verplichte bouwgrens min. 50% bebouwd
- - - maximale bouwgrens

Bouwgrenzen en erfgrenzen

Om een rustig en eenduidig beeld aan de bedrijfstraten te krijgen is er sprake van verplichte bouwgrenzen. Uitgangspunt is dat de bebouwing (deels) op deze bouwgrenzen dient te staan. Op de hoeken langs de hoofdontsluiting is het verplicht om in de bouwgrens te bouwen. Op andere plekken is een maximale bouwgrens aangeduid. Buiten deze bouwgrenzen mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Op de perceelsgrenzen, die zowel aan de openbare ruimte als aan de oost-west liggende ontsluitingswegen liggen, is het uitgangspunt dat er een beukenhaag als erfscheiding geplaatst wordt. Dit uiteraard alleen als het gebouw niet de scheiding vormt. De hagen mogen in combinatie met een zwart spijlenhekwerk worden uitgevoerd.



Openbaar groen

De steilrand vormt de doorlopende groene ruimte in het plangebied. De steilrand is begroeid met gras en heeft geen hoge beplanting. Bebouwing aan de steilrand ligt hierdoor goed zichtbaar vanaf de hoofdontsluiting. De steilrand loopt door over de boerderijkavel. De boerderijkavel vormt een contrast met de langgestrekte groene ruimte van de steilrand doordat het omzoomd wordt door bomen. Hierdoor heeft het een besloten karakter.

De waterplas is de andere openbare plek van formaat in Oudeland. Het talud rondom de plas is groen en openbaar. Op enkele plekken aan het water is de mogelijkheid een verblijfsplek in te richten. In de bedrijfsstraten is uitgegaan van laanbeplanting.

Stedenbouwkundige accenten

Binnen het plan is plaats voor enkele stedenbouwkundige accenten en representatieve gevels. De accenten zijn onderdeel van kavels die op een bijzondere locatie liggen, langs de hoofdontsluiting of in een zichtlijn. Op deze plekken is een hoogteaccent gewenst. Ook kan het accent in kleur, materiaal of vormgeving in het oog springen. De representatieve gevels zijn aantrekkelijke wanden die zich kenmerken door de situering van kantine, showroom of kantoor aan deze zijde.



Duurzaamheid

Uitgangspunt is het realiseren van een duurzaam en veilig bedrijvenpark, dat voldoet aan de wensen van gebruikers en bezoekers. Aan fase 1 is het predicaat Keurmerk Veilig Ondernemen verleend. Bij de uitgifte van de kavels op het bedrijvenpark wordt er van gemeentewege een veiligheidsscan en een duurzaamheidscan aangeboden. In de veiligheidsscan worden bouwinitiatieven getoetst op veiligheid, en worden eventueel aanbevelingen gedaan hoe de veiligheid vergroot kan worden. De duurzaamheidscan richt zich op het toepassen van maatregelen op bedrijfsniveau. Hiermee worden duurzame ingrepen, processen, technieken en materialen onder de aandacht van de opdrachtgevers en bouwers gebracht.

Parkmanagement

Het parkmanagement zal ertoe bijdragen dat het bedrijvenpark ook op de langere termijn goed onderhouden wordt. Voor fase 1 is de Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland (PMBO) opgericht. De stichting PMBO, die bestaat uit vertegenwoordigers van het bedrijfsleven op Oudeland en de gemeente Lansingerland, draagt het parkmanagement actief uit. Ook Oudeland fase 2 zal deel gaan uitmaken van het parkmanagement op Oudeland.





Proefverkaveling

Om een beeld te krijgen hoe fase 2 van Oudeland er mogelijk in de toekomst uit zal zien, is een proefverkaveling gemaakt. In de proefverkaveling zijn verschillende kavelgroottes te zien. In deze plandelen zit grote flexibiliteit qua kavelgroottes. Stedenbouwkundige accenten op de koppen van de Oost- en Westplaat vormen herkenbare punten in het plan. Overige bebouwingaccenten liggen aan de openbare zijde van de kavels.

Van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan kan worden afgeweken indien er zich ontwikkelingen voordoen die ten tijde van het opstellen van deze plannen niet voorzien zijn.





openbare ruimte

4. OPENBARE RUIMTE

In dit hoofdstuk komt de inrichting van het openbaar gebied aan bod. Inrichtingsaspecten ten aanzien van de uit te geven kavels staan beschreven in het hoofdstuk beeldkwaliteit.

Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is de stedenbouwkundige opzet van het Masterplan. Hierin is onderscheid gemaakt tussen het hoge en lage deel (de Hoge akkers en de Lage akkers), en bijzonder plekken zoals de steilrand, de waterplas en de boerderijkavel. De inrichting van het bedrijvenpark ondersteunt door materiaalgebruik, groeninrichting en andere inrichtingselementen, de herkenbaarheid van deze plandelen.

Het plangebied bestaat uit een hoog deel, waar het veen in het verleden niet is afgegraven, en een laag deel. Deze vormen de zogenaamde Hoge en Lage akkers. Beide delen hebben een eigen karakteristieke bedrijfsstraat met een zelfde maatvoering maar een andere inrichting. In het hoge deel heeft deze straat een

groene uitstraling, door de brede berm met bomen. Het profiel oogt hier ruimer dan in het lage deel omdat de bouwgrens 16 meter uit de erfrens ligt. In het lage deel kan direct op de erfrens gebouwd worden waardoor een smaller beeld ontstaat. Het brede trottoir is beplant met bomen. Deze bomenrij gaat door in noordelijke richting in de groene bedrijfsstraten waardoor oorspronkelijke noord-zuidrichting van de polderstructuur versterkt wordt.

De hoofdontsluiting (de Marconisingel) vormt de scheiding tussen het hoge en lage deel. In dit profiel zijn geen bomen aanwezig.





- boomgroepen
acacia, beuk, es, grauwe abeel, tussenvilg, wilg, witte paardekastanje, zwarte elc
- Schijnacacia (eenbladig)
laanbeplanting in gras (10m plantverband, plantafstand ca. 10 meter)
- Acacia
laanbeplanting in boomrooster (10m plantverband, plantafstand ca. 10 meter)
- bestaande bomen aangevuld



- groene erfscheiding
evt. in combinatie met hekwerk
(mits gebouw ge
en
erfscheiding vormt)

Boomstructuur

In Oudeland heeft de boomstructuur een eenvoudige opzet. Ieder te onderscheiden profiel heeft een eigen invulling met bomen. De hoofdontsluiting heeft geen boombeplanting. Bij het beeld langs de hoofdontsluiting ligt de nadruk op de steilrand. De toevoeging van bomen zwakt de kracht van het talud af. Langs het fietspad aan de noordzijde is geen boombeplanting. De bebouwing vormt een duidelijke grens van open polder naar bedrijvenpark.

De bedrijfsstraten in noord-zuidrichting hebben wel bomen in het profiel. De bedrijfsstraten in het hoge deel hebben een doorlopende bomenstrook in gras, de bedrijfsstraten in het lage deel hebben verstrooid staande bomen in boomroosters in het brede trottoir. De Zuidersingel en de plas worden begeleid met een aantal boomgroepen en/of solitaire bomen.

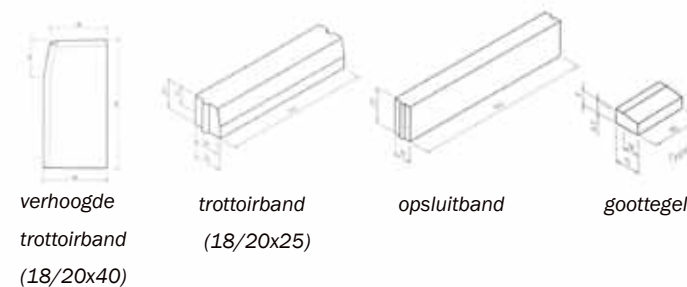
De bomen en hagen in Oudeland sluiten aan bij de natuurlijke en cultuurhistorisch bepaalde beplanting van de omliggende landschappen. Deze bestaan voornamelijk uit inheemse soorten. De soorten zijn geselecteerd op eigenschappen die nodig zijn voor elke specifieke locatie, zoals kunnen groeien in verharding en geen of geringe takbreuk. Binnen de rechtlijnig en puur op gebruik gerichte bedrijfsomgeving vormen de bomen, met hun afwisselende ongecultiveerde verschijningsvorm een prettig contrast. De bomen worden niet binnen een strikt verband geplant. Door afwisseling en soms korte plantafstanden wordt een natuurlijk beeld nagestreefd. Op de bomen in de lage bedrijfsstraten na, staan alle bomen in gras.

Verharding

Elk type weggebruiker heeft een herkenbare plek in de buitenruimte. Voor het onderscheid is gebruik gemaakt van een beperkt aantal soorten verharding en kleuren. De basis voor het straatprofiel is de rijweg. De rijweg is overal in Oudeland uitgevoerd in asfalt. Trottoirs en de parkeerplaatsen bij de informatieborden en de horecavoorziening hebben een eigen soort bestrating. Fietspaden worden in rood asfalt uitgevoerd. Alles wat met de rijweg te maken heeft, de rijbaan, de molgoot en de parkeerplaatsen is donker van kleur. De elementen die deel uitmaken van de trottoirzone, de trottoirs, de trottoirbanden, de verhoogde banden en de opsluitbanden, zijn licht van kleur.

De straten wateren vrijwel allemaal af via trottoirkolken. De trottoirs zijn uitgevoerd in een lichtgrijze betontegel (30x30) in halfsteens verband. Langs de trottoirband en de kavelgrens ligt een strek. Hiermee worden eventuele zettingsverschillen in de gevels opgevangen. De trottoirband, opsluitbanden en verhoogde banden hebben dezelfde lichte kleur als het trottoir. Bij de inritten wordt een dik formaat tegel gebruikt. De trottoirs wateren over het algemeen naar de rijweg af en indien mogelijk naar een naastgelegen grasstrook. Onder de trottoirs bevinden zich de kabels en leidingen.

De inritten voor de bedrijven zijn een belangrijk element in de profielen. De inritten hebben op eigen terrein een breedte van 7 meter en een bochtstraal van 12 meter. Dit geeft een opritbreedte aan de trottoirband van 15 tot 31 meter (afhankelijk van de trottoirbreedte en de gewenste inritbreedte). Over deze breedte wordt een smalle inritband toegepast. De ritmiek van de inritten en de verlichting hebben invloed op elkaar. Met de uitgifte moet hiermee rekening gehouden worden.





Verlichting

Ook in het donker is door de verlichting het onderscheid tussen de straten te zien. Er is gekozen voor eenvoud en een zo gering mogelijk aantal masten. In de middenberm van de hoofdontsluiting staan hoge masten in een enkele rij van 10 meter met een dubbele armatuur. De enkele rij versterkt de openheid van de ruimte en de doorgaande lijn van de steilrand. De bedrijfsstraten worden met eenzelfde mast, met een enkele armatuur aan een zijde verlicht. Langs de trottoirs in de bedrijfsstraten en langs de Laan van Koot staat een lagere (4 meter) verlichtingsmast. De N471 heeft andere verlichting. Dit is een provinciale weg met een eigen verlichting over het hele tracé. De tunnel heeft een speciaal verlichtingsplan.

Kunstwerken

Aan de rand van het bedrijvenpark, in de noordwesthoek komt een fietsbrug. Deze brug is wellicht ook geschikt voor hulpdiensten. De brug heeft een ranke uitstraling en past bij het 'lichte' dagelijkse gebruik van het langzaam verkeer. Ter hoogte van de plas komt een voetgangersbrug over de Bovenvaart. Het eiland in de plas, de Oostplaat, wordt bereikt met een brug. Hiermee wordt het idee van een eiland versterkt. De insnijdingen van de steilrand vragen om een bijzondere vormgeving, die het reliëf extra benadrukt. Deze insnijdingen worden uitgevoerd met een keerwand in de vorm van een schanskorf. Deze korf wordt gevuld met een donkere steen.





- bankje met prullebak
- ↓ verwijzingsbord met prullebak

Straatmeubilair

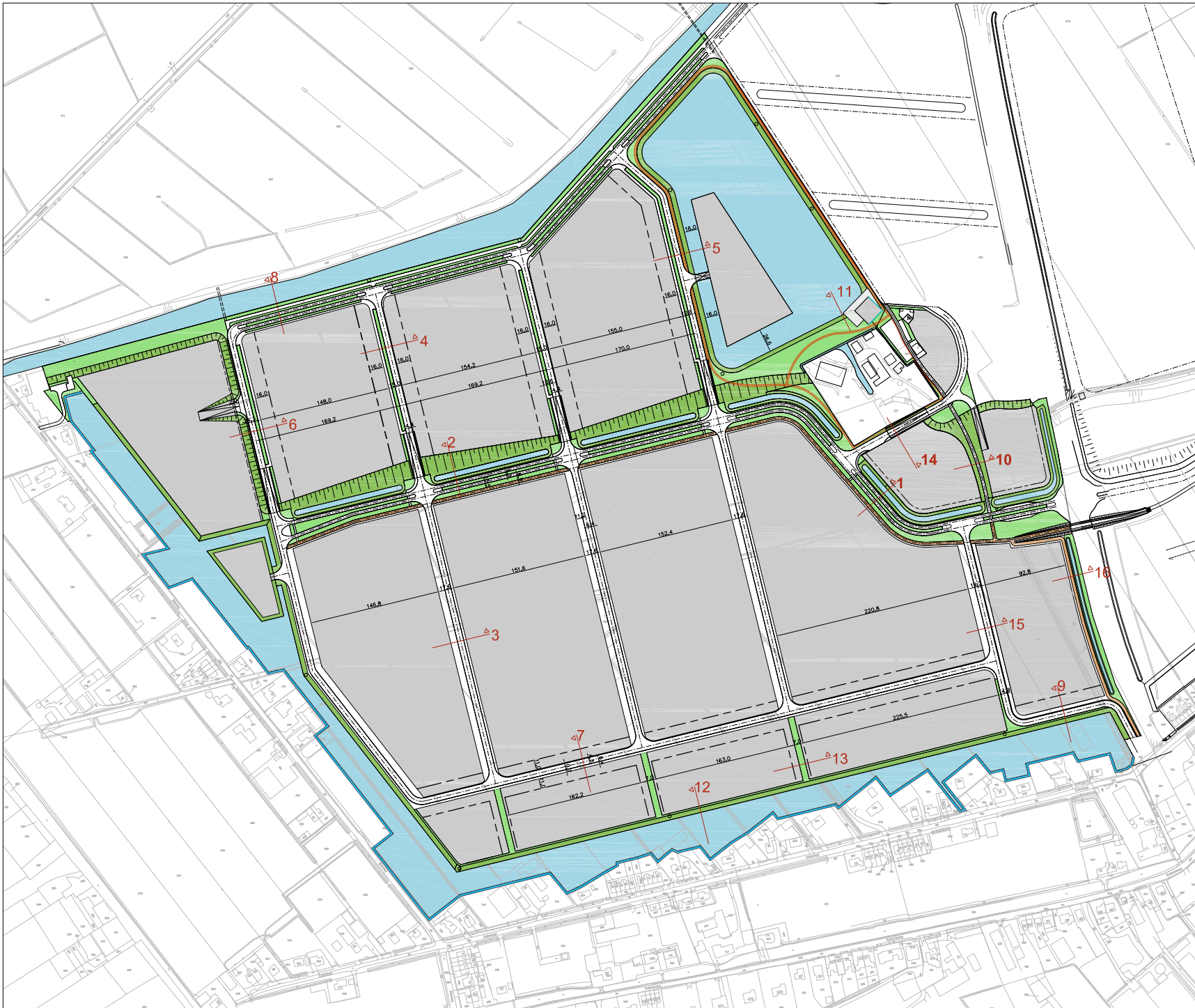
Het meubilair dat op bedrijventerrein Oudeland wordt toegepast blijft beperkt tot de noodzakelijke elementen. Rond de waterplas en langs de singel worden banken en papierbakken geplaatst. Gekozen is voor een robuust en duurzaam meubilair dat de functie van het bedrijventerrein ondersteunt. Al het meubilair, lichtmasten, hekwerken en dergelijke zijn van gegalvaniseerd staal, gekleurd met RAL 9011, of van gelakt hout, zodat een samenhangend beeld ontstaat.

Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

De kabels en leidingen zijn in de profielen van de bedrijfsstraten onder het trottoir opgenomen. Het gaat om kabels en leidingen van onder andere elektriciteit, water en telecom. Het riool ligt onder de rijweg.

Bij de hoofdontsluiting is het mogelijk om grotere kabels en leidingen onder de obstakelvrije grasstrook tussen het fietspad en de rijbaan te leggen. Kasten moeten geplaatst worden op minstens 1,5 meter van de hoeken van de kavels en inritten. De bekleding van de grotere nutsbouwwerken kan een zelfde schanskorf als bij de hoofdontsluiting worden toegepast, of met een antraciete, gebakken steen.





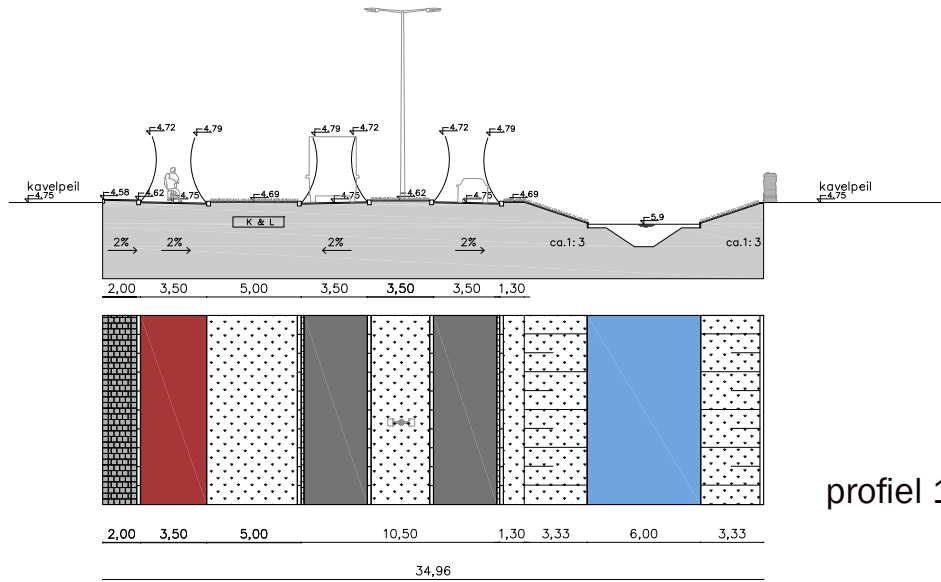
Legenda

- water
- uitgethaar
- stalland
- openbaar groen met tijd
- (baan (met weg) / trottoir
- fietspad
- roofter
- verrijdbare / bakkentbus
- bankje en prullenbak
- profiel
- schandstort
- brug
- tunnel
- kunstpod
- plangens fase II
- bestaande bebouwing
- maatvoering
- openliggende uitgethaar en water
- topografische/kaastrale ondergrond

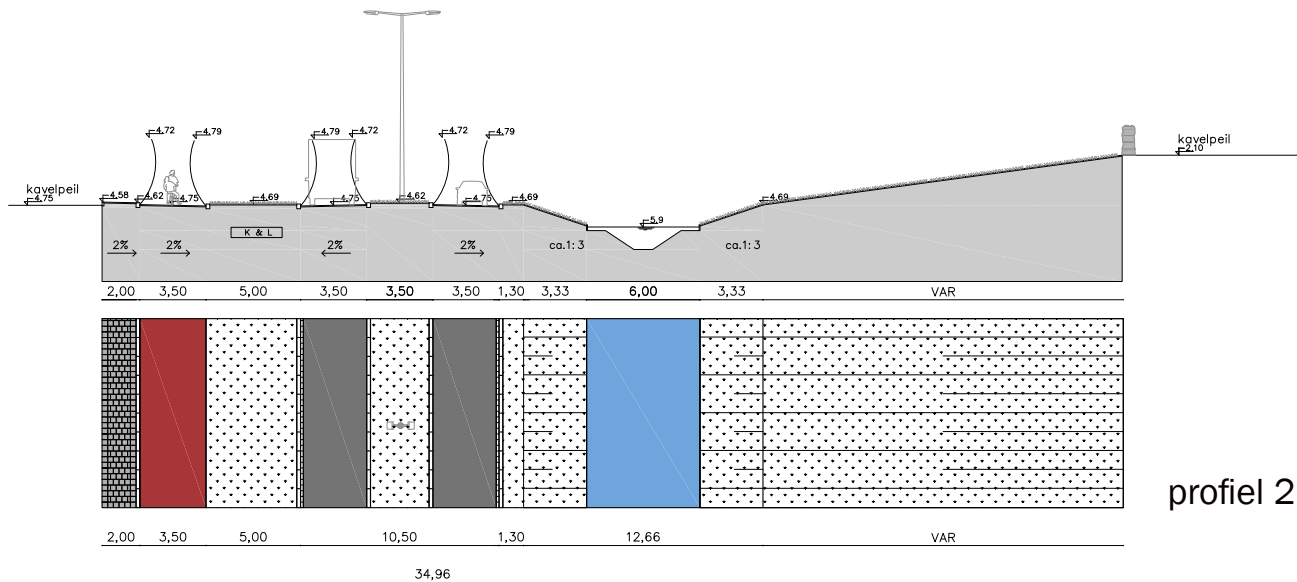
stedenbouwkundig Oudeland Fase II
 maatschap

schaal : 1 : 2000
 tekennummer : 1.1
 projectnummer : SR00047
 projectleider : STAH
 versie : 1
 laatste wijziging : 12-10-2009

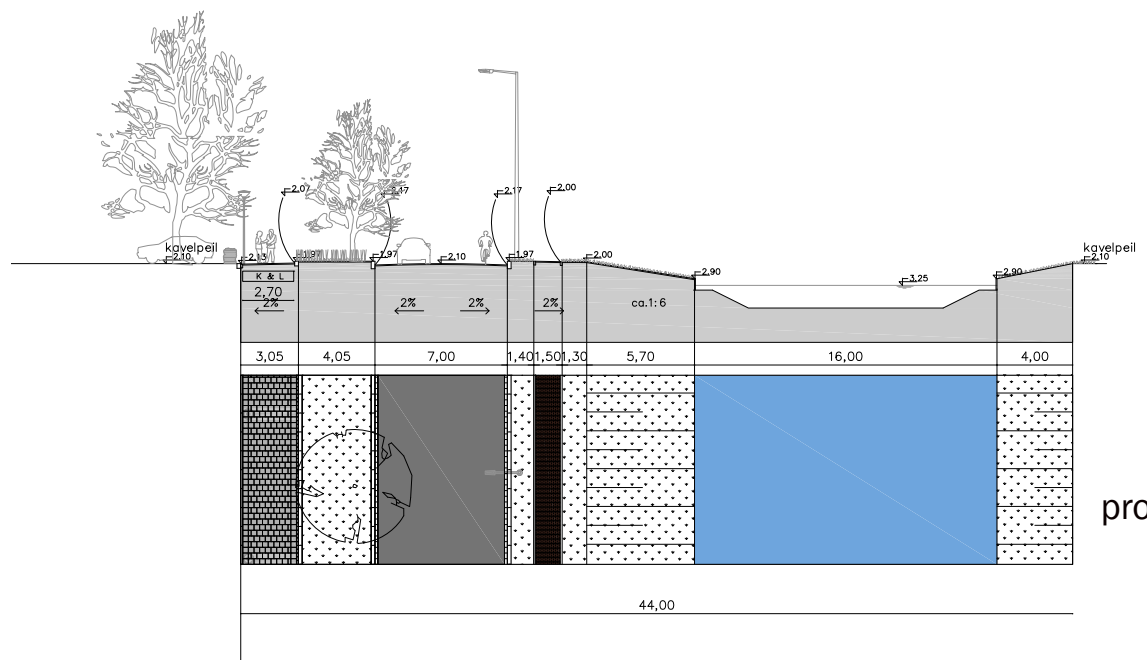
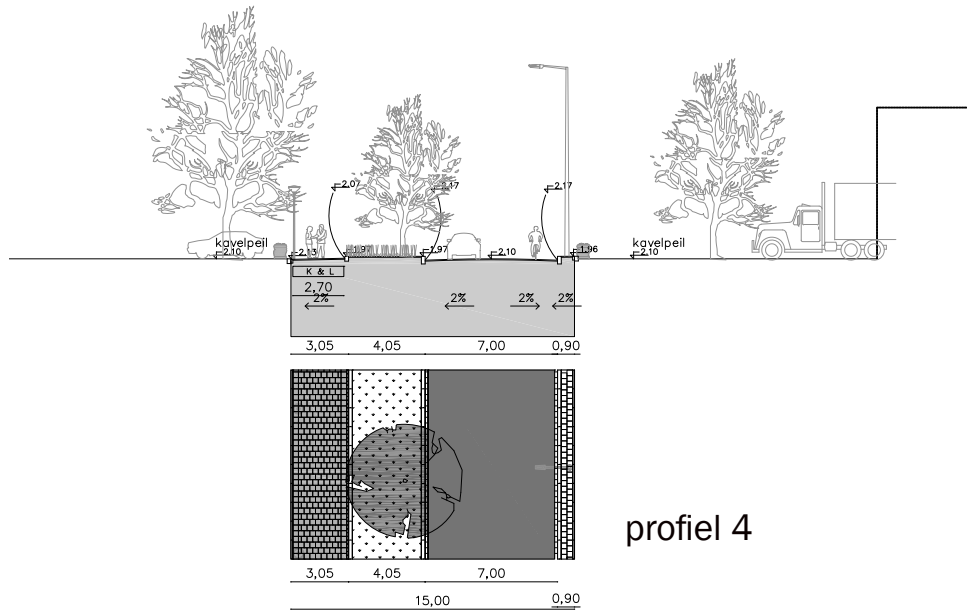
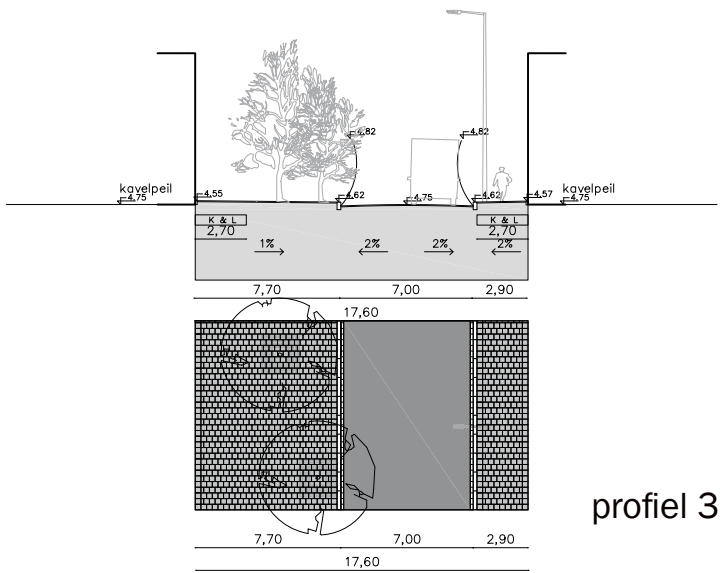
gemeente Lansingerland

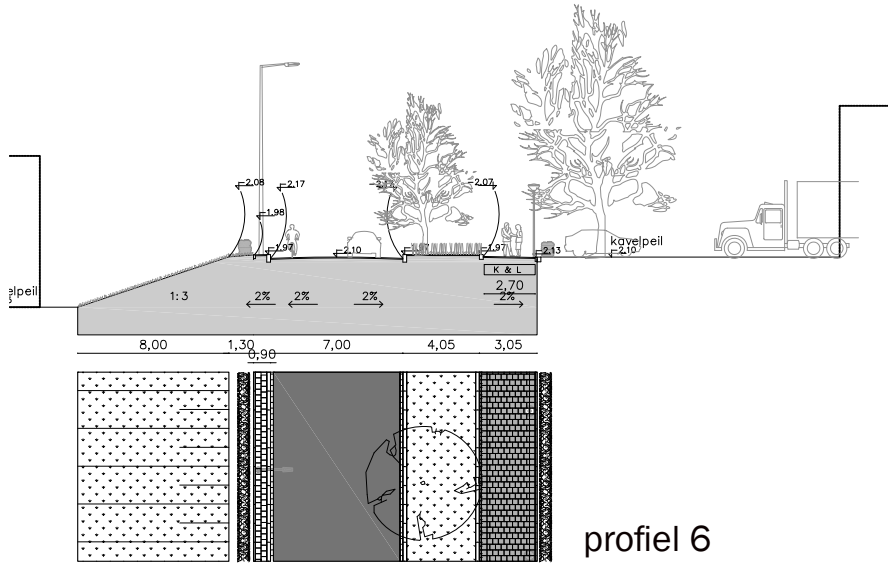


profil 1

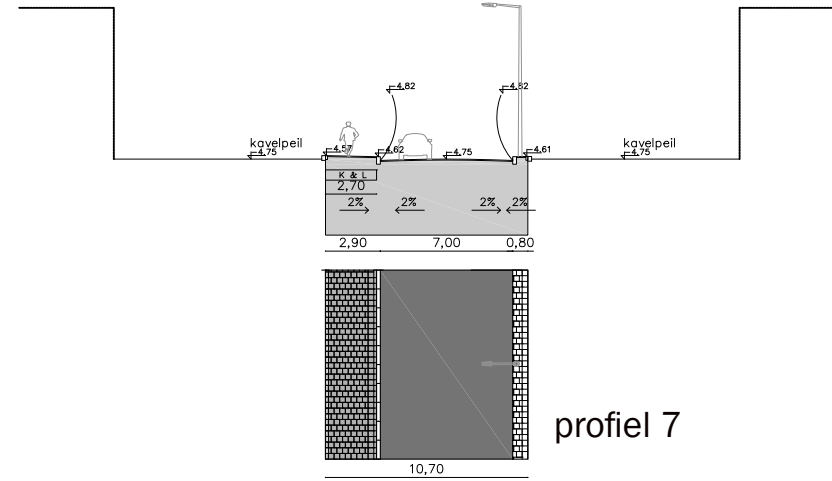


profil 2

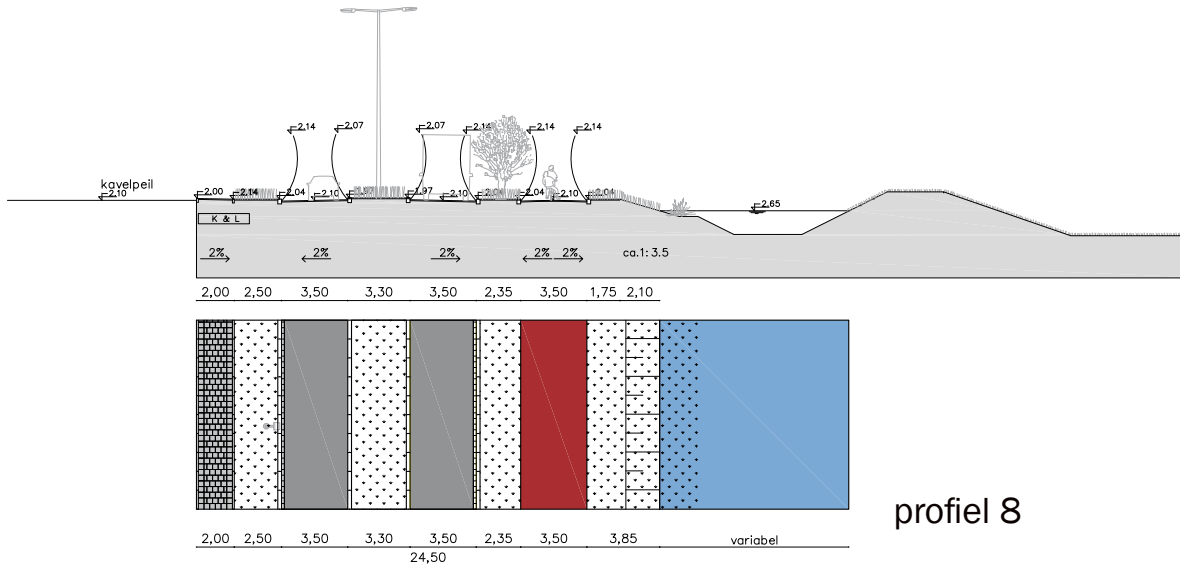




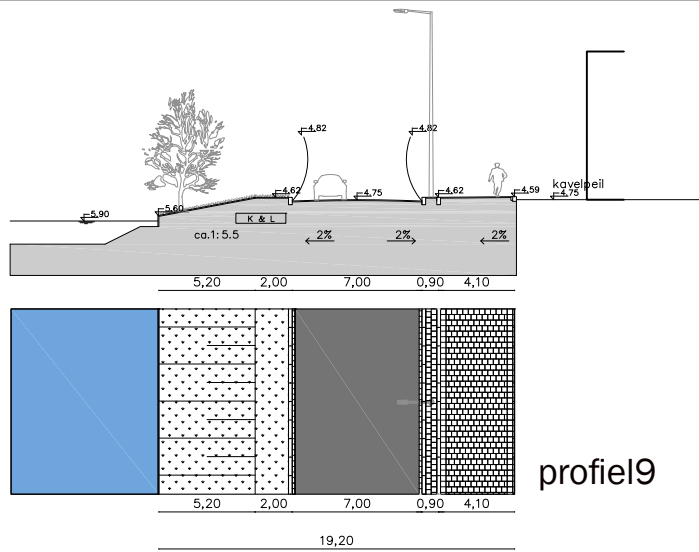
profil 6



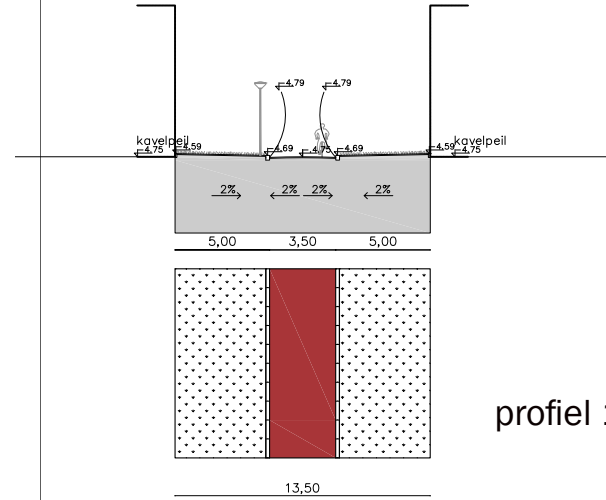
profil 7



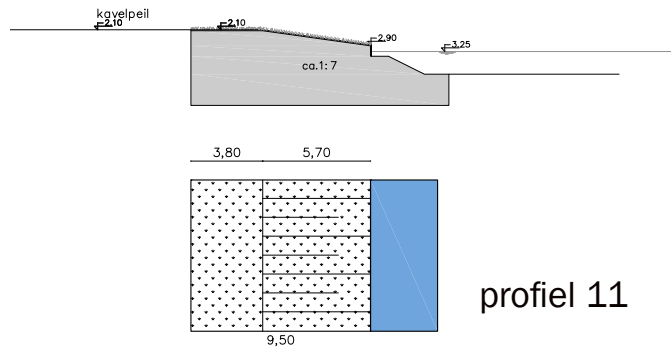
profil 8



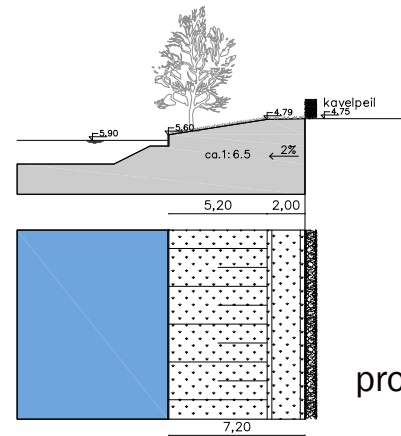
profil 9



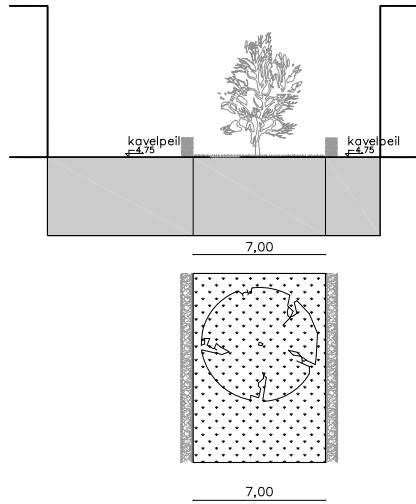
profil 10



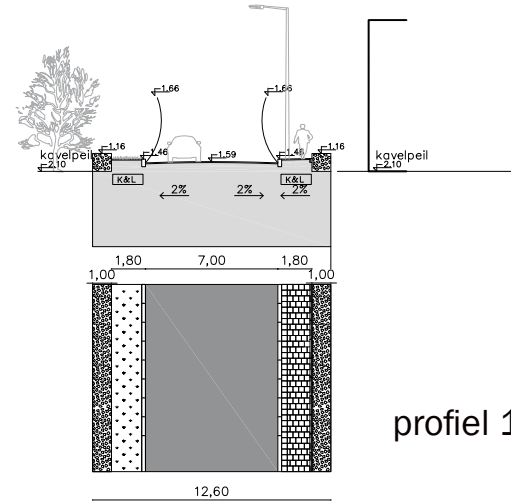
profil 11



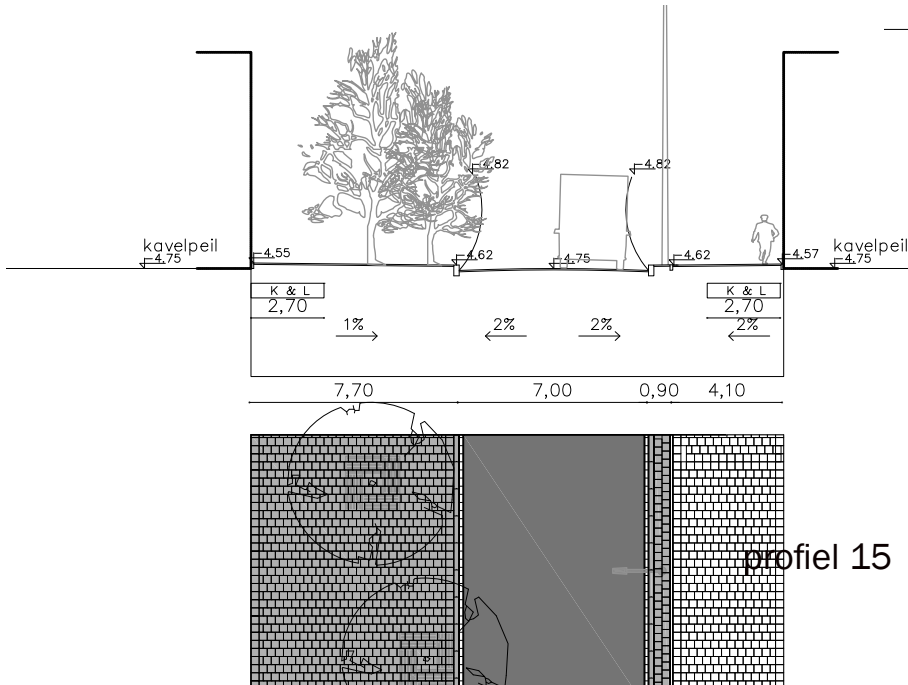
profil 12



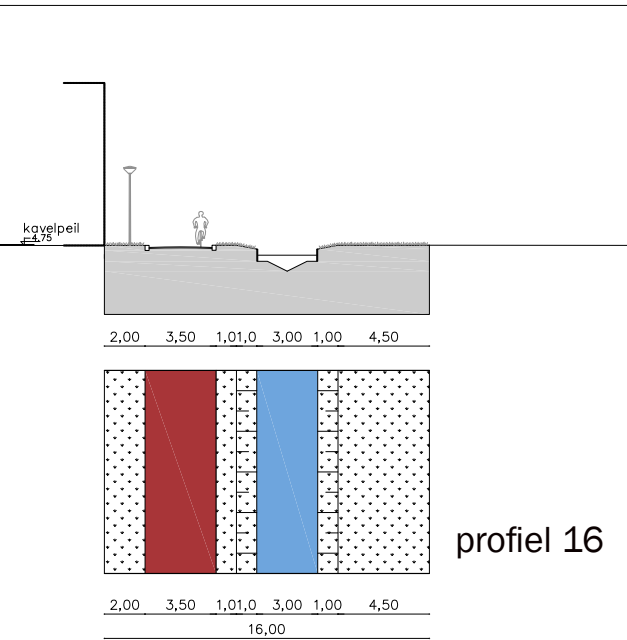
profiel 13



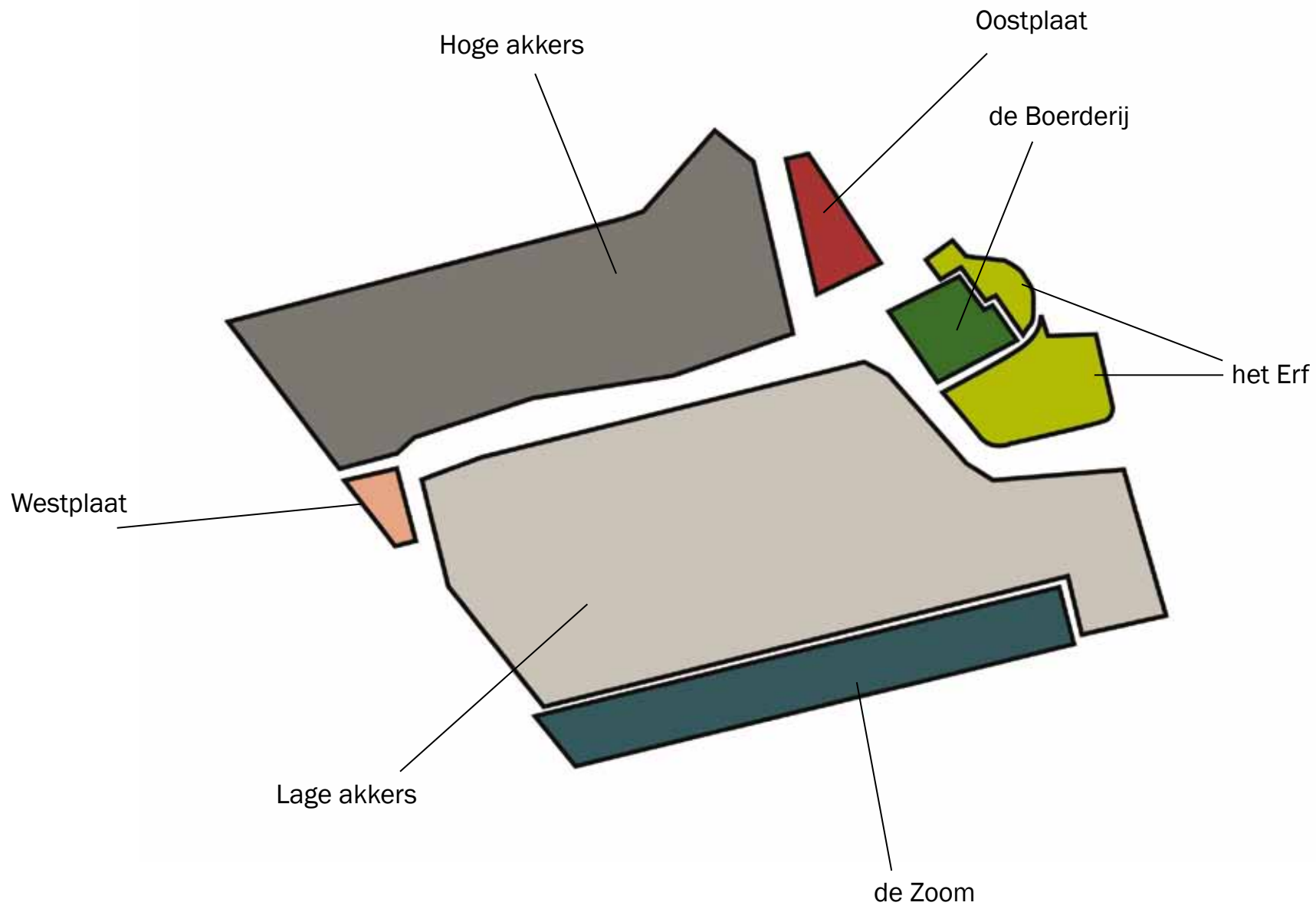
profiel 14



profiel 15



profiel 16



5. BEELDKWALITEIT

Plandelen

Vanwege de eerder genoemde geleding van het bedrijvenpark en de diversiteit van de directe omgeving gelden er geen stedenbouwkundige voorwaarden en beeldkwaliteitscriteria die uniform zijn voor het gehele bedrijvenpark. Deze zijn namelijk afhankelijk van de locatie op het bedrijvenpark. Voor het opstellen van de randvoorwaarden is daarom gewerkt met een aantal deelgebieden, zogenaamde plandelen.

In het beeldkwaliteitplan is onderscheid gemaakt tussen randvoorwaarden en uitgangspunten. De randvoorwaarden zijn regels die ook hun weerslag vinden in het bestemmingsplan. De uitgangspunten zijn aanvullende regels om ruimtelijke kwaliteit in het gebied te brengen

Voor ieder deel gelden specifieke randvoorwaarden, die in de volgende hoofdstukken achtereenvolgens worden beschreven. Per plandeel is in een tabel af te lezen aan welke randvoorwaarden en beeldkwaliteitscriteria voldaan moet worden. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de toegestane bedrijfscategorieën, inrichting van de kavel en criteria ten aanzien van het gebouw zelf.







HOGE AKKERS

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Het plandeel Hoge akkers grenst aan het open polderlandschap en is daarom ruim en groen van opzet. Het gebied heet de Hoge akkers omdat het hoger ligt dan de rest van het bedrijvenpark. Uitzondering hierop is de uiterst westelijk gelegen kavel. Deze ligt lager maar past wat betreft beeldkwaliteit en inrichting het meest bij de Hoge akkers.

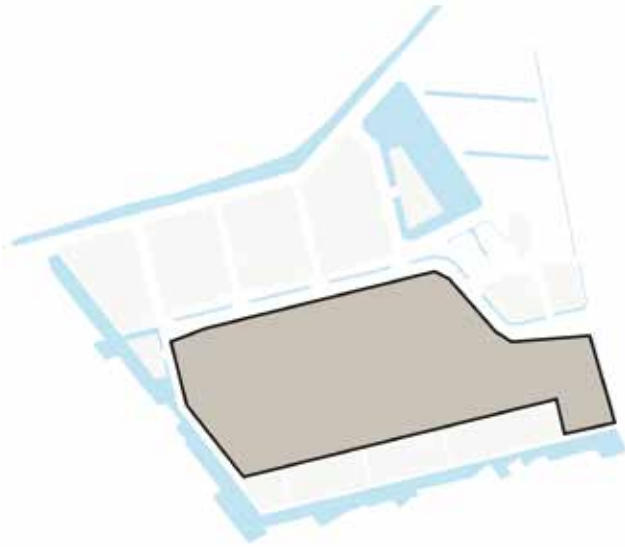
De profielen van de Hoge akkers zijn ruim zodat er plaats is voor een brede groenstrook met bomen. Bovendien staat de bebouwing aan de bedrijfsstraten overal 16 meter uit de erfgrans ten behoeve van het parkeren op eigen terrein, zodat er een open beeld en een breed profiel ontstaat. Het streven is om een robuuste, aardse uitstraling van de bebouwing te verkrijgen, door gebruik van baksteen, hout en andere natuurlijke materialen.

De zones aan de bergboezem en aan de hoofdassen liggen in het zicht. De bebouwing aan deze zijdes verdient bijzondere aandacht en dient met zorg ontworpen te worden.

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIES
bedrijfscategorieën	<ul style="list-style-type: none"> milieucategorie: zie milieuzoneringskaart . 	<ul style="list-style-type: none"> geschikt voor diverse soorten bedrijvigheid. 	
kavel			
grootte van de kavel		<ul style="list-style-type: none"> minimaal kaveloppervlak 2250 m² maximale diepte bij voorkeur ca. 75 meter (=middenlijn uitgeefbaar gebied, geldt niet voor de twee meest westelijk gelegen kavels) 	
bebouwingsoppervlak	<ul style="list-style-type: none"> kavels zijn voor maximaal 60% bebouwd. 	<ul style="list-style-type: none"> hoekkavels zijn minimaal 40% bebouwd overige kavels zijn minimaal 20% bebouwd 	
positie van het bouwvlak	<ul style="list-style-type: none"> aan de bedrijfstraten van de hoge akkers ligt de bouwgrens parallel aan en op 16 meter van de voorerfgrens. op de hoeken (op hoekkavels) staat het bouwvolume minimaal 25 meter in de bouwgrens. de bouwgrenzen aan de bedrijfsstraten zijn voor minimaal 50% van de perceelsbreedte bebouwd. het bouwvolume staat minimaal 5 meter uit de zijerfgrens, uitgezonderd de hoekkavels. 	<ul style="list-style-type: none"> wanneer minder dan 60% van de bouwgrens is bebouwd worden in het verlengde van de voorgevel hoge hagen in de bouwgrens geplaatst. het bouwvolume staat minimaal 3 meter uit de achtererfgrens. 	
parkeren	<ul style="list-style-type: none"> 2,5 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsoppervlak. 	<ul style="list-style-type: none"> parkeren voor de bouwgrens is toegestaan mits het parkeerterrein groen wordt ingericht. aan de voorerfgrens wordt tenminste om de vier parkeerplaatsen een groene onderbreking van minstens 1 meter toegepast waarop een boom wordt geplaatst. als de specifieke bedrijfssituatie daar aanleiding toe geeft, is een afwijkende parkeernorm toegestaan, op voorwaarde dat voldoende parkeermogelijkheid aanwezig blijft met betrekking tot toekomstige bedrijfsontwikkelingen. 	
ontsluiting en laden en lossen	<ul style="list-style-type: none"> bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de bedrijfsstraten. laden en lossen aan voorzijde is toegestaan tot maximaal twee docking-stations per kavel, bij meerdere docking-stations gebeurt het laden en lossen aan zij-of achterkant. 	<ul style="list-style-type: none"> één inrit voor verkeer per kavel, tenzij aange-toond kan worden dat meer inritten absoluut nodig zijn. 	
opslag	<ul style="list-style-type: none"> opslag uit het zicht en niet voor de voorgevel 		
erfscheiding		<ul style="list-style-type: none"> zijdelingse perceelsgrenzen zijn minimaal tot 26 meter diepte vanaf de openbare zijde voorzien van een beukenhaag van max. 1 meter hoogte (al dan niet gecombineerd met een zwart spijlenhekwerk) alle overige erfscheidingen zwarte spijlenhekwerken max. 2 meter hoog. 	

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIES
gebouw			
massa-opbouw	<ul style="list-style-type: none"> • bouwhoogte min.7- max.12 meter. • accenten tot 15 meter hoog en maximaal 30% van het bebouwde oppervlak. • accenten tot 18 meter, maximaal 15% van het bebouwde oppervlak. • accenten liggen in het zicht van de bedrijfsstraat en bij de hoekkavels aan beide openbare zijden. 	<ul style="list-style-type: none"> • noordelijke hoekkavels grenzend aan het open landschap dragen bij aan een ritme van bebouwing en groen dat verloopt zoals in het aanzicht hiernaast. 	
overstekken	<ul style="list-style-type: none"> • overstekken steken niet over de perceelsgrens. • luifels, overstekken en uitkragingen zijn overal toegestaan tot max. 2 meter overstek. • overstekken en uitkragingen zijn altijd een verbijzondering van het bouwwerk. 		
architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect 	<ul style="list-style-type: none"> • representatieve gevels, entree's en kantoordeelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden • robuuste uitstraling bebouwing met transparante bebouwingsaccenten, in contrast met robuust hoofdvolume 	
kleur en materiaal		<ul style="list-style-type: none"> • geen primaire kleuren toegestaan als hoofdkleur. • baksteen als hoofdmateriaal van gebouwdelen aan de zijdes die aan de openbare ruimte grenzen • bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume transparant vormgegeven met glas en een stalen of houten omkadering. 	
reclame	<ul style="list-style-type: none"> • reclame-uitingen geïntegreerd in de gevel (onderdeel van de architectuur van het gebouw). • indien reclameborden worden toegepast beslaan deze niet meer dan 5% van het geveloppervlak. • geen reclame op het dak. 		




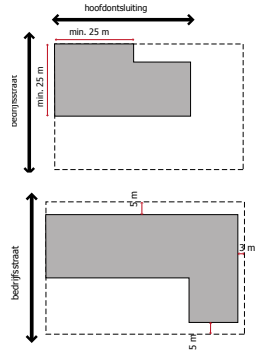








LAGE AKKERS

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Dit gedeelte vormt het dichtst bebouwde deel van het bedrijventpark, met de grootste flexibiliteit in bedrijfsvormen. Uitgangspunt is een maximale oriëntatie op de hoofdontsluiting en de bedrijfsstraten. Accenten liggen altijd aan de straat en in het zicht. Ook hier verdient de uitwerking van de bebouwing aan de hoofdas bijzondere aandacht omdat deze in het zicht ligt. Het profiel van de bedrijfsstraten in de Lage akkers toont smaller dan in de Hoge akkers omdat de bouwgrens van de bebouwing relatief dicht aan de openbare ruimte grenst.

Op de Lage akkers worden voor de bebouwing materialen als staal, beton en steen in donkere en grijze tinten voorgesteld.

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
bedrijfscategorieën	<ul style="list-style-type: none"> milieucategorie: zie milieuzoneringskaart. 	<ul style="list-style-type: none"> geschikt voor diverse soorten bedrijvigheid. 	
kavel			
grootte kavel		<ul style="list-style-type: none"> minimaal kaveloppervlak 2250 m². maximale diepte bij voorkeur ca. 75 meter (=middenlijn uitgeefbaar gebied, geldt niet voor de twee meest westelijk gelegen kavels). kavelbreedtes variëren. 	
bebouwingsoppervlak	<ul style="list-style-type: none"> kavels zijn voor maximaal 60% bebouwd. 	<ul style="list-style-type: none"> hoekkavels zijn minimaal 40% bebouwd. overige kavels minimaal 20% bebouwd. 	
positie bouwvlak	<ul style="list-style-type: none"> aan de noord-zuid georiënteerde bedrijfsstraten en de centrale ontsluitingsweg ligt de bouwgrens op de erfgrans. op de hoeken (op hoekkavels) staat het bouwvolume minimaal 25 meter in de bouwgrenzen de bouwgrenzen aan de bedrijfsstraten zijn voor minimaal 50% bebouwd. het bouwvolume staat minimaal 5 meter uit de zijerfgrans, uitgezonderd de hoekkavels. aan de zuidelijke bedrijfsstraat ligt de bouwgrans op 11 meter van en parallel aan de erfgrans zodat parkeren langs deze strook mogelijk is. 	<ul style="list-style-type: none"> minimaal 50% van de bouwgrans aan openbare zijde is bebouwd. schijngewel is mogelijk mits onderdeel van de architectuur van het gebouw. uitzondering op de verplichte bouwgrans mogelijk, indien hoge druk gasleiding nodig is. Deze leiding zal dan in het trottoir komen te liggen en dan is er een afstand van 2,0 tot 5,0 meter tot de bebouwing nodig. het bouwvolume staat minimaal 3 meter uit de achtererfgrans. 	 
parkeren	<ul style="list-style-type: none"> 2,5 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsoppervlak. 	<ul style="list-style-type: none"> parkeren gebeurt naast of achter het gebouw. als de specifieke bedrijfssituatie daar aanleiding toe geeft, is een afwijkende parkeernorm toegestaan, op voorwaarde dat voldoende parkeermogelijkheid aanwezig blijft met betrekking tot toekomstige bedrijfsontwikkelingen. 	
ontsluiting en laden en lossen	<ul style="list-style-type: none"> bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de bedrijfsstraten. laden en lossen aan voorzijde is toegestaan tot maximaal twee docking-stations per kavel. 	<ul style="list-style-type: none"> maximaal één inrit voor verkeer per kavel, tenzij aangetoond kan worden dat meer inritten per se nodig zijn. laden en lossen gebeurt bij voorkeur aan zijkant of achterzijde. (vracht) verkeer moet op de kavel kunnen keren. 	
opslag	<ul style="list-style-type: none"> opslag uit het zicht en niet voor de voorgevel. 		
erfscheiding		<ul style="list-style-type: none"> zijdelingse perceelsgrenzen zijn minimaal tot 15 meter diepte vanaf de openbare zijde voorzien van een beukenhaag van max. 1 meter hoogte (al dan niet gecombineerd met een zwart spijlenhekwerk). alle overige erfscheidingen zijn uitgevoerd in zwarte spijlenhekwerken max. 2 meter hoog. 	

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
gebouw			
massa-opbouw	<ul style="list-style-type: none"> • bouwhoogte min.7- max.12 meter. • accenten tot 15 meter hoog en maximaal 30% van het bebouwde oppervlak. • accenten tot 18 meter, maximaal 15% van het bebouwde oppervlak. • accenten liggen in het zicht van de bedrijfsstraat en bij de hoekkavels aan beide openbare zijden. 		
overstekken	<ul style="list-style-type: none"> • overstekken steken niet over de perceelsgrens. • luifels, overstekken en uitkragingen zijn overal toegestaan tot max. 2 meter overstek. • overstekken en uitkragingen zijn altijd een verbijzondering van het bouwwerk. 		
architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect. 	<ul style="list-style-type: none"> • representatieve gevels , entree's en kantoorgedeelte aan de bedrijfsstraat. • transparante uitstraling bebouwing • entrees en kantoordeel als accent vormgeven t.o.v. hoofdmassa. 	
kleur en materiaal		<ul style="list-style-type: none"> • geen primaire kleuren toegestaan als hoofdkleur. • steen, beton en staal als hoofdmateriaal van gebouwdelen aan de zijdes die aan de openbare ruimte grenzen. • details passend bij hoofdmateriaal. 	
reclame	<ul style="list-style-type: none"> • reclame-uitingen geïntegreerd in de gevel (onderdeel van de architectuur van het gebouw) • indien reclameborden worden toegepast, beslaan deze niet meer dan 5% van het geveloppervlak. • geen reclame op het dak 		





DE ZOOM






Randvoorwaarden en uitgangspunten

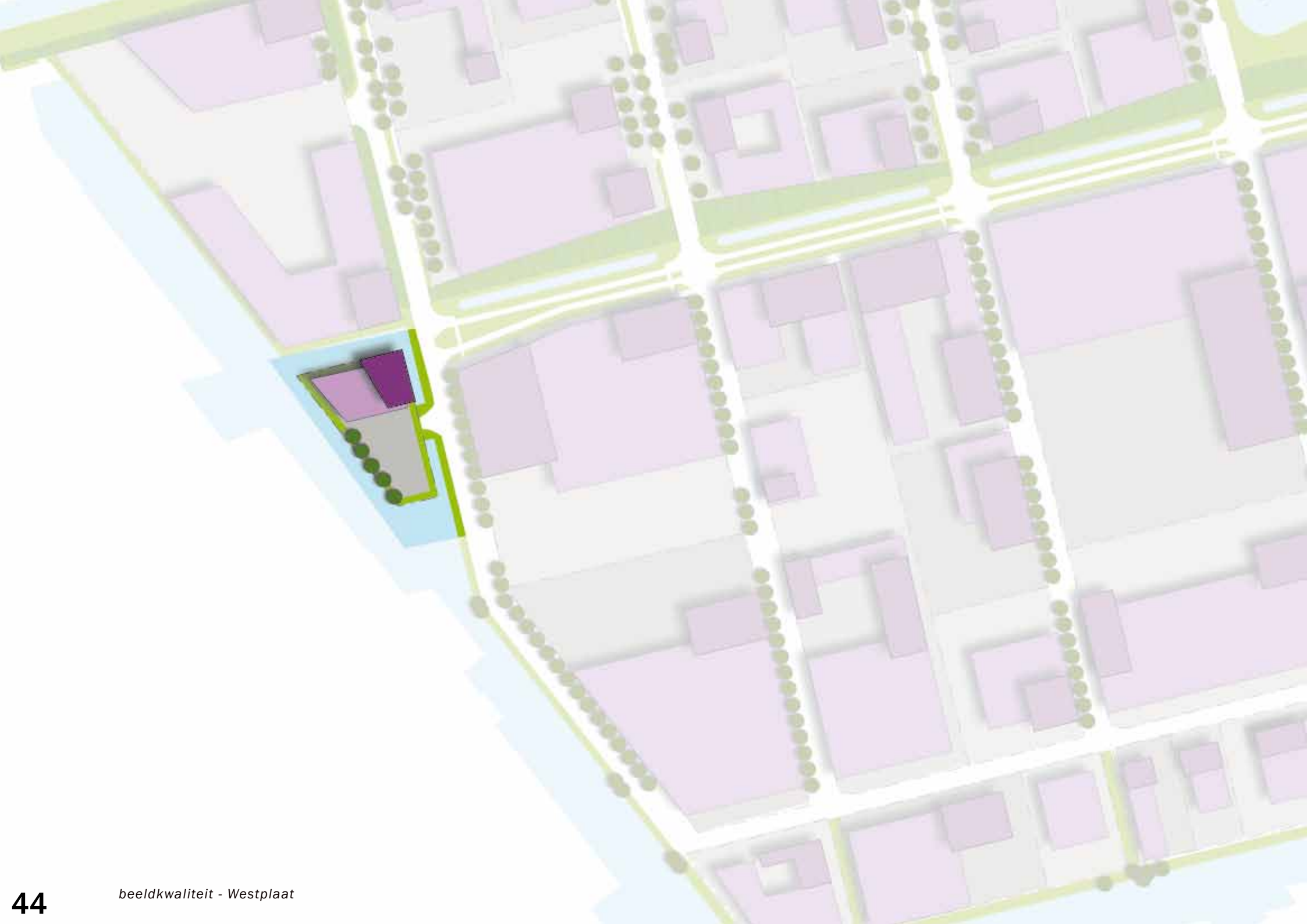
De Zoom grenst aan een bestaande (woon)bebouwingsstrook aan de Zuidersingel. Daarom is voor een kleinschaliger opzet gekozen dan bij de aangrenzende Lage Akkers. De Zoom is geschikt voor bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Bedrijven staan met de achterkant naar de Zuidersingel, tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bedrijven is een brede watergang en een groen ingerichte oever voorzien.

In het verlengde van de bedrijfsstraten van de Lage akkers is de openbare ruimte doorgetrokken tot het water. Deze open ruimte heeft een groene inrichting met gras en enkele boomgroepen. Deze inrichting wordt doorgezet tussen het water en de achterzijde van de bedrijven. Hier ontstaat een informele wandelmogelijkheid.

Qua materiaal en kleur van de bebouwing wordt aangesloten op het beeld van de Lage akkers. Dit plandeel ligt immers ook op het lage niveau.

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
bedrijfscategorieën	<ul style="list-style-type: none"> milieucategorie: zie milieuzoneringskaart. 	<ul style="list-style-type: none"> geschikt voor diverse soorten bedrijvigheid. 	
kavel			
grootte kavel		<ul style="list-style-type: none"> minimaal kaveloppervlak 2175 m² percelen zijn één kavel diep (circa 72.5 meter). kavelbreedte varieert. 	
bebouwingsoppervlak		<ul style="list-style-type: none"> alle kavels zijn minimaal 30% bebouwd. 	
positie bouwvlak	<ul style="list-style-type: none"> aan de bedrijfsstraat ligt de voorgevelbouw-grens parallel aan en op 11 meter van de voorerfgrens. de voorgevelbouw-grens is voor minimaal 50% bebouwd. op de hoekkavels ligt de maximaal toegestane bouw-grens aan de zijkant in het verlengde van de bouw-grens aan de noord-zuid georiën-teerde bedrijfsstraten van de lage akkers. het bouwvolume staat minimaal 5 meter uit de zijerfgrens, uitgezonderd de hoekkavels. 		
parkeren	<ul style="list-style-type: none"> 2,5 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsop-pervlak 	<ul style="list-style-type: none"> parkeren voor de voorgevelbouw-grens is toegestaan. als de specifieke bedrijfssituatie daar aanlei-ding toe geeft, is een afwijkende parkeernorm toegestaan, op voorwaarde dat voldoende parkeermogelijkheid aanwezig blijft met betrekking tot toekomstige bedrijfsontwik-kelingen. 	
ontsluiting en laden en lossen	<ul style="list-style-type: none"> ontsluiting vanaf de oost-west gerichte be-drijfsstraat. 	<ul style="list-style-type: none"> maximaal één inrit voor verkeer per kavel, ten-zij aangetoond kan worden dat meer ritten absoluut nodig zijn. laden en lossen vindt plaats op de kavel en achter de voorgevelbouw-grens 	
opslag	<ul style="list-style-type: none"> opslag uit het zicht en niet voor de voorgevel. 	<ul style="list-style-type: none"> geen opslag achter de achtergevel. 	
erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> de achterperceelgrens is voorzien van een beukenhaag van max. 1 meter hoogte (al dan niet gecombineerd met een hekwerk). perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte hebben een beukenhaag (al dan niet gecombineerd met een hekwerk) als erfschei-ding. 	<ul style="list-style-type: none"> alle overige erfscheidingen zwarte spijlenhek-werken max. 2 meter hoog. 	

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
gebouw			
massa-opbouw	<ul style="list-style-type: none"> • bouwhoogte minimaal 4 maximaal 8 meter. • accenten tot 10 meter hoog en maximaal 30% van het bebouwde oppervlak. • accenten liggen in het zicht van de bedrijfsstraat . 		
overstekken	<ul style="list-style-type: none"> • overstekken steken niet over de perceelsgrens. • luifels, overstekken en uitkragingen zijn overal toegestaan tot max. 2 meter overstek. • overstekken en uitkragingen zijn altijd een verbijzondering van het bouwwerk. 		
architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect. 	<ul style="list-style-type: none"> • representatieve gevels, entree's en kantoor-gedeelte aan de bedrijfsstraat . • transparante en lichte uitstraling van de bebouwing, overeenkomstig plandeel Lage akkers. • entrees en kantoorgedeelte als accent uitgevoerd in contrast met de hoofdmassa. 	
kleur en materiaal		<ul style="list-style-type: none"> • geen primaire kleuren toegestaan als hoofdkleur • steen, beton, staal en metaal als hoofdmateriaal van gebouwdelen aan de zijdes die aan de openbare ruimte grenzen. • lichte materialen, veel glas in gevels van gebouwdelen aan de zijdes die aan de openbare ruimte grenzen. • bebouwingsaccenten zijn transparant met een houten of stalen omkadering. • details passend bij hoofdmateriaal. 	
reclame	<ul style="list-style-type: none"> • reclame-uitingen geïntegreerd in de gevel (onderdeel van de architectuur van het gebouw). • indien reclameborden worden toegepast beslaan deze niet meer dan 5% van het geveloppervlak. • geen reclame op het dak. 		






WESTPLAAT

Randvoorwaarden en eisen

Aan het eind van de hoofdas ligt de Westplaat. Door de vorm en afmeting is deze kavel geschikt voor één bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw. De hoek van de kavel, in de zichtlijn over de hoofdas, is aangemerkt al stedenbouwkundig accent. Hier kan het bedrijf zich profileren door een hoogteaccent of architectonische verbijzondering van het gebouw. De taluds aan de west en zuidzijde zijn groen, aan de overige zijden staat het gebouw grotendeels op het talud. Qua kleur en materiaalgebruik sluit de bebouwing op de Westplaat aan bij het deel van de Lage akkers.

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
bedrijfscategorieën	<ul style="list-style-type: none"> milieucategorie: zie milieuzoneringskaart. 	<ul style="list-style-type: none"> geschikt voor diverse soorten bedrijvigheid. 	
kavel			
grootte kavel	<ul style="list-style-type: none"> uitgegeven als één kavel conform stedenbouwkundig matenplan (A5). 		
bebouwingsoppervlak		<ul style="list-style-type: none"> er gelden geen beperkingen ten aanzien van de grootte van het bouwvlak. 	
positie bouwvlak	<ul style="list-style-type: none"> het stedenbouwkundig accent ligt in het verlengde van de hoofdas. 	<ul style="list-style-type: none"> voorgevelbouwgrenzen liggen op de bovenkant van het talud, aan de noord en oostzijde van het eiland. bebouwingsaccenten mogen tot maximaal 4 meter uitsteken over de voorgevelbouwrens. 	
parkeren	<ul style="list-style-type: none"> 2,5 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsoppervlak 	<ul style="list-style-type: none"> bijzondere parkeeroplossingen zijn mogelijk, zoals gebouwd of op het dak parkeren. als de specifieke bedrijfssituatie daar aanleiding toe geeft, is een afwijkende parkeernorm toegestaan, op voorwaarde dat voldoende parkeermogelijkheid aanwezig blijft met betrekking tot toekomstige bedrijfsontwikkelingen. 	
ontsluiting en laden en lossen	<ul style="list-style-type: none"> ontsluiting direct vanaf de centrale toegangsweg naar het eiland. (vracht) verkeer moet op de kavel kunnen keren. 		
opslag	<ul style="list-style-type: none"> opslag uit het zicht en niet voor de voorgevel. 	<ul style="list-style-type: none"> opslag bij voorkeur inpandig. 	
erfscheiding		<ul style="list-style-type: none"> het onbebouwde deel van de bouwrens wordt voorzien van een beukenhaag van max.1 meter hoogte (en indien nodig gecombineerd met een zwarthekwerk). ter hoogte van het onbebouwde deel van de bouwrens wordt het talud ingericht met bomen. 	

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
gebouw			
massa-opbouw	<ul style="list-style-type: none"> • bouwhoogte minimaal 4 maximaal 8 meter. • accenten tot 15 meter hoog en maximaal 30% van het bebouwde oppervlak. 	<ul style="list-style-type: none"> • het stedenbouwkundig accent ligt in het verlengde van de hoofdas. 	
overstekken	<ul style="list-style-type: none"> • luifels, overstekken en uitkragingen zijn toegestaan tot maximaal 4 meter uit de voorgevelbouwgrens. • overstekken en uitkragingen zijn altijd een verbijzondering van het bouwwerk. 		
architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect. 	<ul style="list-style-type: none"> • representatieve gevels, entree's en kantoorgedeelte aan de zijde van de bedrijfsstraat • accenten zijn transparant en vormen een contrast met het hoofdvolume. 	
kleur en materiaal		<ul style="list-style-type: none"> • geen primaire kleuren toegestaan als hoofdkleur • steen, beton, staal en metaal als hoofdmateriaal van gebouwdelen aan de zijdes grenzend aan de openbare ruimte. • lichte materialen, veel glas in gevels van gebouwdelen aan de zijdes die aan de openbare ruimte grenzen. • bebouwingsaccenten zijn transparant met een houten of stalen omkadering • details passend bij hoofdmateriaal. 	
reclame	<ul style="list-style-type: none"> • reclame-uitingen geïntegreerd in de gevel (onderdeel van de architectuur van het gebouw) • indien reclameborden worden toegepast beslaan deze niet meer dan 5% van het geveloppervlak. • geen reclame op het dak. 		









OOSTPLAAT

Randvoorwaarden en eisen

Dit gedeelte van bedrijventerrein Oudeland is een bijzonder element binnen de verkaveling. Het vormt een entree aan de centrale ontsluitingsweg, staat vrij in de ruimte en fungeert als stedenbouwkundig accent op planniveau.

Qua beeld is aansluiting bij de Hoge akkers het uitgangspunt.

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
bedrijfscategorieën	<ul style="list-style-type: none"> milieucategorie: zie milieuzoneringskaart. 	<ul style="list-style-type: none"> geschikt voor diverse soorten bedrijvigheid. 	
kavel			
grootte kavel		<ul style="list-style-type: none"> uitgeven als één kavel en één ontwikkeling . 	
bebouwingsoppervlak		<ul style="list-style-type: none"> er gelden geen beperkingen ten aanzien van de grootte van het bouwvlak. 	
positie bouwvlak	<ul style="list-style-type: none"> de stedenbouwkundige accenten liggen op de noord en zuidwestpunt van het eiland 	<ul style="list-style-type: none"> voorgevelbouwgrenzen liggen op de bovenkant of onderkant van het talud, aan iedere zijde van het eiland. het gebouw mag direct in het water staan, het maken van een talud is niet verplicht bebouwingsaccenten mogen tot maximaal 6 meter uitsteken over de voorgevelbouwgrens. 	
parkeren	<ul style="list-style-type: none"> 2,5 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsoppervlak 	<ul style="list-style-type: none"> bijzondere parkeeroplossingen zijn mogelijk, zoals gebouwd of op het dak parkeren. als de specifieke bedrijfssituatie daar aanleiding toe geeft, is een afwijkende parkeernorm toegestaan, op voorwaarde dat voldoende parkeermogelijkheid aanwezig blijft met betrekking tot toekomstige bedrijfsontwikkelingen. 	
ontsluiting en laden en lossen	<ul style="list-style-type: none"> ontsluiting direct vanaf de centrale toegangsweg en brug naar het eiland. (vracht) verkeer moet op de kavel kunnen keren. 		
opslag	<ul style="list-style-type: none"> opslag uit het zicht en niet voor de voorgevel. 	<ul style="list-style-type: none"> opslag bij voorkeur inpandig. 	
erfscheiding		<ul style="list-style-type: none"> indien gebruik gemaakt wordt van een erfscheiding dan moet gebruik gemaakt worden van een zwart spijlenhekwerk van max. 2 meter hoog. 	

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
gebouw			
massa-opbouw	<ul style="list-style-type: none"> • bouwhoogte min. 7 en max. 12 meter. • in geval van bedrijfsbestemming: accent tot 20 meter hoog en maximaal 30% van het bebouwde oppervlak. 	<ul style="list-style-type: none"> • de stedenbouwkundige accenten liggen op de noord en zuidwestpunt van het eiland 	
overstekken	<ul style="list-style-type: none"> • luifels, overstekken en uitkragingen zijn toegestaan tot maximaal 6 meter uit de voorgevelbouwgrens. • overstekken en uitkragingen zijn altijd een verbijzondering van het bouwwerk. 		
architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect. 	<ul style="list-style-type: none"> • representatieve gevels , entree's en kantoorgedeelte aan alle vier de buitenzijden van het eiland. • robuuste hoofdmassa met aardse uitstraling • accenten zijn transparant en vormen een contrast met het hoofdvolume. 	
kleur en materiaal		<ul style="list-style-type: none"> • geen primaire kleuren toegestaan als hoofdkleur. • baksteen als hoofdmateriaal van gebouwdelen aan de buitenzides van het eiland. • bebouwingsaccenten transparant vormgegeven met glas en een stalen of houten omkadering. 	
reclame	<ul style="list-style-type: none"> • reclame-uitingen geïntegreerd in de gevel (onderdeel van de architectuur van het gebouw). • reclameborden alleen aan de westzijde toegestaan. • indien reclameborden worden toegepast beslaan deze niet meer dan 5% van het geveloppervlak. • geen reclame op het dak. 		


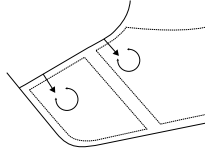





HET ERF

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Dit plandeel ligt aan twee representatieve randen van het bedrijventerrein; de N471 en de hoofdontsluiting van fase 2. Het vormt samen met de boerderij een bijzonder element binnen het stedenbouwkundig plan. Het Erf heeft een groene en serene uitstraling en leent zich voor bedrijven in een lichte milieucategorie. Massieve en strak vormgegeven gebouwen staan in de open ruimte. Door de ruime opzet en ander materiaalgebruik onderscheidt dit plandeel zich van de overige plandelen en vormt door zijn ligging het visitekaartje van Oudeland.

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
bedrijfscategorieën	<ul style="list-style-type: none"> milieucategorie: zie milieuzoneringskaart. 	<ul style="list-style-type: none"> geschikt voor diverse soorten bedrijvigheid, horeca en kantoren 	
kavel			
grootte kavel			
bebouwingsoppervlak	<ul style="list-style-type: none"> kavels zijn maximaal 30% bebouwd. 	<ul style="list-style-type: none"> uitzondering is het restaurant aan de zuidrand van de plas; het bouwvlak kan volledig benut worden voor bebouwing, daarnaast is terras boven het water mogelijk. 	
positie bouwvlak	<ul style="list-style-type: none"> kavels kennen geen verplichte bouwgrenzen aan de zijde van de N471 en hoofdontsluiting een groenstrook van 5 meter op de kavel (versterken groene beeld). Kavels grenzend aan de Boerderij hebben een 5 meter brede groenstrook aan de bedrijfsstraat. (architectonische) accenten liggen aan de zijde van de N471 en de hoofdas 		
parkeren	<ul style="list-style-type: none"> 2,5 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsoppervlak 	<ul style="list-style-type: none"> parkeren aan de zijde van de bedrijfsstraat (uit het zicht van N471 en hoofdontsluiting). groene inrichting van parkeerterreinen (hagen maximaal 1 meter hoog). parkeren voor het restaurant op aangegeven plek langs de laan van Koot. als de specifieke bedrijfssituatie daar aanleiding toe geeft, is een afwijkende parkeernorm toegestaan, op voorwaarde dat voldoende parkeermogelijkheid aanwezig blijft met betrekking tot toekomstige bedrijfsontwikkelingen. 	 
ontsluiting en laden en lossen	<ul style="list-style-type: none"> ontsluiting vanaf de bedrijfsstraten. maximaal één inrit voor verkeer per kavel laden en lossen aan zijde bedrijfsstraat (uit het zicht van N471 en hoofdontsluiting). 	<ul style="list-style-type: none"> (vracht)verkeer moet op de kavel kunnen keren. 	
opslag	<ul style="list-style-type: none"> opslag uit het zicht en niet voor de voorgevel 		
erfscheiding		<ul style="list-style-type: none"> aan de zijde van N471 en hoofdontsluiting geen erfscheiding op perceelsgrens, de watergang voorkomt dat het terrein betreden kan worden. alle erfscheidingen (geen gebouwen zijnde) zijn zwarte spijlenhekwerken eventueel gecombineerd met een lage haag (max. 1 meter hoog). 	

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
gebouw			
massa-opbouw	<ul style="list-style-type: none"> • bouwhoogte min. 7 max. 9 meter • accenten tot 12 meter hoog en maximaal 30% van het bebouwde oppervlak. • accenten tot 15 meter, maximaal 15 % van het bebouwde oppervlak. • uitzondering is het restaurant, waarvoor een maximale goot- en nokhoogte van 4 en 8 meter geldt 	<ul style="list-style-type: none"> • accenten liggen in het zicht van de N471 en hoofdontsluiting. 	
overstekken	<ul style="list-style-type: none"> • overstekken steken niet over de perceelsgrens. • luifels, overstekken en uitkragingen zijn overal toegestaan tot max. 5 meter overstek. 		
architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect 	<ul style="list-style-type: none"> • representatieve gevels , entree's en kantoorgedeelte aan de zijde van de N471 en hoofdontsluiting. • strak vormgegeven, massieve bebouwing met transparante bebouwingsaccenten en vlakke gevels. • sedumdaken wenselijk om groen karakter te versterken. 	
kleur en materiaal		<ul style="list-style-type: none"> • geen primaire kleuren toegestaan als hoofdkleur. • witte en licht grijze tinten. • steen en beton als hoofdmateriaal van de gebouwen. • verbijzonderingen zijn transparant en zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume (overheersen het gevelbeeld niet). 	
reclame	<ul style="list-style-type: none"> • reclame-uitingen geïntegreerd in de gevel (onderdeel van de architectuur van het gebouw). • reclameborden alleen toegepast bij de entree van de kavel. • geen reclame op het dak. 		







DE BOERDERIJ

Randvoorwaarden en uitgangspunten

De Boerderij is zowel in verschijningsvorm als in de functies die het huisvest een bijzonder element binnen het plangebied. De Boerderij wordt omzoomd door een groene rand, bestaande uit bomen en struiken. Binnen heeft het terrein een groen, maar meer open karakter. Het is een open grasveld met enkele solitaire bomen en boomgroepen.

De gebouwen passen binnen het agrarische karakter van het plandeel.

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
bedrijfscategorieën	<ul style="list-style-type: none"> milieucategorie: zie milieuzoneringskaart. 	<ul style="list-style-type: none"> geschikt voor diverse soorten bedrijvigheid 	
kavel			
grootte kavel			
bebouwingsoppervlak	<ul style="list-style-type: none"> bouvlakken mogen volledig benut worden voor gebouwen 	<ul style="list-style-type: none"> bebouwing past binnen de huidige bebouwingsvlakken van de boerderij en schuren 	
positie bouwvlak	<ul style="list-style-type: none"> gebouw past binnen aangegeven bouwvlakken 		
parkeren	<ul style="list-style-type: none"> parkeernorm afhankelijk van functie, conform ASVV II van de CROW 	<ul style="list-style-type: none"> geclusterd parkeren nabij bebouwing (omzoomd door beukenhaag) 	
ontsluiting en laden en lossen	<ul style="list-style-type: none"> ontsluiting van de kavels vanaf de laan van Koot. 	<ul style="list-style-type: none"> laden en lossen aan voorzijde is toegestaan . 	
opslag		<ul style="list-style-type: none"> geen opslag in de buitenruimte. 	
erfscheiding		<ul style="list-style-type: none"> erfscheidingen zijn zwarte spijlenhekwerken gecombineerd met een lage haag (max. 1 meter hoog). aan de randen van het plandeel worden bij voorkeur bomen geplant om de groene wand om de boerderijkavels te versterken. 	

	RANDVOORWAARDEN (harde eisen)	UITGANGSPUNTEN	REFERENTIEBEELDEN
gebouw			
massa-opbouw	<ul style="list-style-type: none"> • bouwhoogte min.4 - max.8 meter • accenten tot 10 meter hoog en maximaal 30% van het bebouwde oppervlak. 		
overstekken	<ul style="list-style-type: none"> • overstekken steken niet over de perceelsgrens. 		
architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect. • gebouwen moeten als monumentwaardige bouwwerken behandeld worden; behoud en herstel van de oorspronkelijke karakteristiek 	<ul style="list-style-type: none"> • gebouwen passen binnen het agrarisch karakter van het plandeel 	
kleur en materiaal		<ul style="list-style-type: none"> • natuurlijke kleuren. • geen primaire kleuren toegestaan als hoofdkleur. • steen als hoofdmateriaal van de gebouwen. • verbijzonderingen zijn transparant en zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume (overheersen het gevelbeeld niet). 	
reclame	<ul style="list-style-type: none"> • reclame-uitingen geïntegreerd in de gevel (onderdeel van de architectuur van het gebouw). • reclameborden alleen toegestaan bij toegangsweg naar bedrijfsgebouw. • geen reclame op het dak. 		

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen in samenwerking met het planteam Oudeland, SAB Amsterdam en Buro SRO.

De volgende mensen hebben hieraan meegewerkt:

Theo Bentvelsen (Urban Management Consultancy)
Robbie van Bladel (CityBeautiful)
Corrie van den Berg (gemeente Lansingerland)
Gerard Dekker (KuiperCompagnons)
Laureen Geuther (CityBeautiful)
Martijn van Hoogenhuijze (gemeente Lansingerland)
Erwin Korporaal (Grontmij)
Wouter van Leeuwen (gemeente Lansingerland)
Carlos Mutsaers (gemeente Lansingerland)
Lilian Refwutu (gemeente Lansingerland)
Jasper van der Scheer (Buro SRO)
Martijntje Stam (Buro SRO)
Hans Träger (TOPCT)
John van de Zand (Buro SRO)
Cees van de Zande (Grontmij)
Henk van Zeijl (gemeente Lansingerland)

Gemeente Lansingerland
Postbus 1, 2650 AA
Berkel en Rodenrijs

tel (010) 800 40 00
fax (010) 800 40 01

www.lansingerland.nl